



PARTNERSÉGI, LAKOSSÁGI VÉLEMÉNYEZÉSI EGYEZTETÉSI TERVDOKUMENTÁCIÓ

# NAGYKOVÁCSI NAGYKÖZSÉG TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV ÉS HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁS ÉS FELÜLVIZSGÁLAT

## HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT ÉS SZABÁLYOZÁSI TERV



2018 DECEMBER HÓ

Nagykovácsi Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testületének  
.. /2018(... ...) önkormányzati rendelete

Nagykovácsi Nagyközség Helyi Építési Szabályzatáról

Nagykovácsi Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában és az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6. § (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 29. §-a alapján meghatározott partnerek és a 9. mellékletben felsorolt államigazgatási szervek véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

**I. Fejezet**  
**Általános előírások**

**1. A rendelet hatálya és alkalmazása**

1.§ (1) E rendelet hatálya Nagykovácsi Nagyközség közigazgatási területére terjed ki.

(2) E rendelet mellékletei:

1. melléklet: SZT jelű szabályozási terv
2. melléklet: Az építés irányelvei
3. melléklet: Országos műemlékvédelem alatt álló objektumok, építészeti emlékek
4. melléklet: Országos műemlékvédelem alatt álló területek – műemléki környezet
5. melléklet: A település közútjainak tervezési osztályba sorolása
6. melléklet: Régészeti lelőhelyek jegyzéke
7. melléklet: Nagykovácsi Nagyközség közigazgatási területe településképet meghatározó területeinek lehatárolása

2.§ (1) Kötelező szabályozási elemek, melyek módosítása e rendelet módosításával történhet:

- a) szabályozási vonal,
- b) az építési övezeti/övezeti jel,
- c) az övezeti határvonal,
- d) az elő-, oldal-, hátsókeret által meghatározott építési hely,
- e) építési vonal.

(2) Más jogszabály által elrendelt szabályozási elemek, amelyek a vonatkozó jogszabályi előírások alapján kötelező érvényűek:

- a) védőtávolságok,
- b) műemléki környezet és határa,
- c) műemlék és telke,
- d) régészeti terület,
- e) országos ökológiai hálózat területei: magterület, ökológiai folyosó területe, puffer terület,
- f) tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület,
- g) kerékpárút,
- h) helyi értékvédelmi rendelet eltérő karakterű területei.

- (3) Tájékoztató elemek, melyek módosítása e rendelet módosítása nélkül történhet:
- helyi védelemre javasolt épületek,
  - parkoló,
  - javasolt megszüntetés,
  - javasolt telekhatár.
- (4) Alaptérképi elem:  
közigazgatási határ.
- (5) Sajátos jogintézmények:
- elővásárlási jog,
  - beültetési kötelezettség.

3.§ (1) E rendelet a következő építési övezetekre osztja a település beépítésre szánt területeit:

- Lakóterületek:
  - kertvárosias lakóterület Lke-1-11
  - falusias lakóterület Lf-1-6
- Vegyes területek:
  - településközpont terület Vt-1-9
  - intézmény terület Vi-1-6
- Gazdasági területek:
 

kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület Gksz-1-2-3
- Különleges területek:
  - oktatási terület Ko-1
  - kastély területe Kkast-1-2
  - temető területe Kte-1
  - általános terület Ká-1, Ká-2
  - kápolna területe Kkáp
  - közműterület Kkm-1-2

(2) E rendelet a következő övezetekre osztja a település beépítésre nem szánt területeit:

- Közlekedési területek:
  - országos közút területe KÖu
  - egyéb közlekedési területek (külön nem jelölt)
- Zöldterületek:
 

közkert területe Zkk
- Erdőterületek
  - védelmi erdők területe Ev
  - közjóléti erdők területe Ek
- Mezőgazdasági területek:
  - általános mezőgazdasági területek Má-1-3
  - korlátozott funkciójú mezőgazdasági területek Mko-1-3
- Vízgazdálkodási területek:
 

vízgazdálkodási területek-patak V
- Természetközeli területek:
 

Tk
- Különleges beépítésre nem szánt területek:
  - burkolt köztér - főtér területe KbKt
  - sportterület KbSp
  - bányászattal érintett terület KbB

- (3) A Nagykovácsi Nagyközség Településképezének védelméról szóló 28/2017. (XII.18.) önkormányzati rendelet (Továbbiakban: Településképezvédelmi rendelet) - „Ófalu” településrézként lehatárolt területére eső építési övezetek „Óf” jelöléssel kerülnek az építési övezet jelében megkülönböztetésre.
- (4) Az országos jogszabály szerint műemléki védettség alatt álló épülettel érintett telekre vonatkozó, illetve műemléki környezetként lehatárolt területre eső építési övezetek „M” jelöléssel kerülnek az építési övezet jelében megkülönböztetésre.

## 2. Értelmező rendelkezések

4.§ E rendelet alkalmazásában:

1. **Apartman:** Olyan, szállás jelleggel létesített rendeltetési egység, amely alkalmas szálláshely-szolgáltatás és tartós szálláshasználati szolgáltatás igénybevételén túl a hosszabb idejű tartós életvitel biztosítására is. E célból a rendeltetési egység legalább egy szobával rendelkezik, továbbá a pihenés (alvás), a tisztálkodás, az illemhely helyiségein túl főzési lehetőséget is biztosító helyiséggel, vagy helyiségrésszel is kiegészül (legalább főzésre/ melegítésre alkalmas berendezés, hűtőszekrény, elhelyezhetőséggel).
2. **Átmenő telek:** Olyan építési telek, amelynek két átellenes oldala közterülethez csatlakozik.
3. **Egy épület:** Az alapvető funkcionális rendeltetési egységeket egymástól nem elszakító tömegképezésű épület. Nem számít egy épületnek:
  - a) az építményrészekkel (pl. nem helyiséget határoló fal, szerkezeti szereppel nem rendelkező látszó gerenda, falgerenda, pergola, kerti medence) ill. egyéb, nem alapvető funkcionális egységet tartalmazó építményrésszel összekötött két vagy több épületnek látszó épület,
  - b) felszín felett két- vagy több épület látszatát keltő épület, amely a terepszint alatt szerkezetiileg önálló, vagy nem önálló szerkezetű épületrésszel (pince, alagsor) egymáshoz kapcsolódik.
4. **Előkertekkel kapcsolatos „kialakult állapotnak megfelelő”** kifejezés azt jelenti, hogy új épület elhelyezése vagy meglévő épület bővítése esetén az előkert méretének valamelyik közvetlenül szomszédos előkert méretével meg kell egyeznie, vagy az a két szomszédos előkert közötti méretű lehet.
5. **Főépület:** Az övezet rendeltetése szempontjából meghatározó, a területfelhasználási egységeknél felsorolt fő rendeltetési egységeket tartalmazó épület.
6. **Háromszintű növénytelepítés:** háromszintűnek tekintendő az a növénytelepítés, amelynek esetén a zöldfelület területének minden 150 m<sup>2</sup>-ére számítva legalább 1 db nagy vagy közepes lombkoronát növesztő fát, és legalább 40 db lombhullató vagy örökzöld cserjét, és a többi felületen gypet vagy talajtakaró növényzetet ültetnek.
7. **Kerti tároló:** a lakórendeltetést kiegészítő, tárolásra szolgáló kerti építmény.
8. **Kerti tető:** A talajhoz rögzített oszlopokon, vagy pillérekön nyugvó (lábakon álló), minden oldalán nyitott tetőszerkezet. Előkertben - utcavonalra történő elhelyezés esetén, legfeljebb az utcai oldal felől – a Településképezvédelmi rendeletben meghatározottak szerint kialakított kapuval lezárható.

11. **Kialakult épületmagasság:** a település már beépült részén az adott építési övezet/övezet egyes telkein kialakult maximális épületmagasság, melyet – az övezet előírásaival összhangban - az építmények átalakítása, újjáépítése során túllépni nem lehet.
12. **Kialakítható legkisebb telekterület:** Az az alakítható legkisebb telekterület, amelyet az egyes építési övezetek/övezetek építési előírásai meghatároznak.
13. **Lapostető:** a szabályzat szempontjából lapostetőként kell értelmezni a legfeljebb 10%-os lejtésű tetőt.
14. **Telekszélesség:** A telek átlagos szélessége, valamint a telek közterületi telekhatárán mért szélességi mérete közül a kisebb.
15. **Melléképület:** A főépület rendeltetésszerű használatához szükséges egyéb épület (pl. gépjárműtároló, tároló, mosókonyha, nyárikonyha, hobbiműhely).
16. **Nem zavaró hatású kézműipari tevékenység:** olyan, kézi erővel, egyszerű szerszámokkal vagy kisgépekkel, egyedi eljárással, épületen belül folytatott feldolgozóipari termelés, szolgáltatás, mely környezetét gépjármű vagy személyi forgalmával, zaj- és rezgésterhelésével, légszennyezésével, hulladék vagy veszélyes hulladék termelésével nem zavarja, és működése során kielégíti a lakóterületre megállapított egészségügyi és környezetvédelmi követelményeket.
17. **Rendeltetési egység:** (önálló) helyiség, vagy egymással belső kapcsolatban álló helyiségek műszakilag is összetartozó együttese, melynek a szabadból, vagy az épület közös közlekedőjéből nyíló önálló bejárata van és amely meghatározott rendeltetés céljára önmagában is alkalmas (pl. üzlethelyiség, egy lakás stb.).
18. **Szintterületi mutató:** az építményszintek bruttó területeinek összege és a telekterület hányadosa, az első pinceszint, a fedetlen és a beépítettséget, szintterületet nem jelentő, konzolosan fedett teraszok, valamint az 1,90 m-nél kisebb szabad belmagasságú épületrészek területének kivételével.
19. **Szolgálati lakás:** nem lakó rendeltetésű övezetben a tulajdonos, a használó vagy a személyzet számára szolgáló lakás.
20. **Támfalgarázs:** gépkocsitároló rendeltetésű, földtakarással létesülő, önálló, terepszint alatti építmény.
21. **Vendéglátás:** olyan kereskedelmi tevékenység, amely során kész- vagy helyben készített ételek, italok jellemzően helyben fogyasztás céljából történő forgalmazása történik, ideértve az azzal összefüggő szórakoztató és egyéb szolgáltató tevékenységet is.
22. **Kistestű haszonállat:** e rendeletben: tyúk, gyöngytyúk, lúd, kacs, pulyka és ezek rokonfajai, valamint tenyésznyúl, húsgalam.
23. **Nagylétszámú állattartó építmény:** az Állat-egészségügyi Szabályzat kiadásáról szóló 41/1997. (V. 28.) FM rendelet 1. mellékletében meghatározott nagylétszámú állatok tartására szolgáló építmény.
24. **Telek zöldfelületként megtartandó, be nem építhető része:** a szabályozási terven lehatárolt azon telekrész, ahol a meglévő zöldfelület megtartandó, ill. felújítandó. E telekrészen épület, építmény nem helyezhető el, kivéve a játszóeszközök, kerti tűzrakóhelyek, valamint kerti utak, tereplépcsők. A telek ezen területrésze beleszámít a telek teljes területébe a beépítés mértéke, a szintterületi mutató és a zöldfelület mértéke számításánál.

## **II. FEJEZET**

### **KÖZTERÜLETEK ALAKÍTÁSÁRA VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK**

#### **3.Közterületek alakítására vonatkozó előírások**

- 5.§ (1) Közterületet érintő építési tevékenység megkezdése előtt az Önkormányzat közterületalakítási terv készítését írhatja elő.
- (2) A közterületeket rendeltetésüknek megfelelő célra, a közterülethasználatról szóló helyi önkormányzati rendelet figyelembevételével bárki szabadon használhatja, azonban a használat mások hasonló célú jogait nem korlátozhatja.
- (3) A település közterületein az alábbi építmények helyezhetők el:
- a) tájékoztató, információs berendezés,
  - b) közúti közlekedéssel kapcsolatos építmények (várakozóhelyek),
  - c) köztisztasággal kapcsolatos építmények (tárgyak),
  - d) szobor, díszkút, pihenőpad, utcabútorzat,
  - e) távbeszélőfülke,
  - f) építési munkával kapcsolatos ideiglenes létesítmények (pl.: állványok),
  - g) természetvédelmi területekre vezető utakon sorompó,
  - h) turista-kerékpártárolók,
  - i) információs tábla, hulladékgyűjtő edények a turistaútvonalak mentén,
  - j) ideiglenes jellegű árusítóhely,
  - k) kilátótorony.
- (4) Az Lke-9 és Lke-10 építési övezeteket határoló közterületeken az utcák keresztmetszeti kialakításánál kétoldali zöldsávot, egyoldali fásítással, és egyoldali járdát kell kialakítani az útépítéssel párhuzamosan.

#### **4.Közterületek zöldfelületeinek alakítására vonatkozó előírások**

- 6.§ (1) A közúti közlekedésre szánt közterületeken, illetőleg a közforgalom számára átadott magánutak mentén a környezethez illő, útsorfa minőségű faegyedekből álló, várostűrő növényzetet kell telepíteni. Az ültetéssel egy időben az öntözőhálózat kiépítéséről, de legalább az öntözés lehetőségéről gondoskodni kell.
- (2) A 12 m, vagy attól szélesebb közterületek megnyitásánál és kialakításánál biztosítani kell az útpályával párhuzamos kétoldali fasor, 12 m-nél keskenyebb közterületek megnyitásánál és kialakításánál az útpályával párhuzamos egyoldali fasor kialakításának lehetőségét. Meglévő és beépített telektömbön keresztül megnyitott közterületek kialakításánál ettől csak abban az esetben lehet eltérni, amennyiben a meglévő közműhálózat, valamint a kialakítható közterület mérete nem teszi lehetővé a fasor(ok) ültetését.
- (3) Közterületen létesítendő gépkocsi-várakozóhely kizárólag fásított parkolóként kerülhet kialakításra.

### **III. FEJEZET**

## **AZ ÉPÍTETT KÖRNYEZET ALAKÍTÁSÁRA VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK**

### **5. Az épített környezet védelme, értékvédelem**

7. § (1) A Szabályozási Terv tartalmazza:

- a) az országos védelemmel érintett műemlékeket,
  - b) a műemléki környezet területét és lehatárolását,
  - c) a helyi egyedi értékvédelem alatt álló épületek, építmények, objektumok, építészeti emlékek jelölését,
  - d) a nyilvántartott régészeti lelőhelyeket.
- (2) Az (1) bekezdésben szereplő szabályozási elemekkel érintett területeken, illetve épületeket, építményeket, objektumokat, építészeti emlékeket érintő építési tevékenység a vonatkozó magasabb szintű jogszabályokban, valamint az önkormányzat egyéb rendeletében rögzített követelmények figyelembevételével történhet.
- (3) Országos védettség alatt álló műemléket, objektumot, nyilvántartott műemléki értéket, és a nyilvántartott régészeti lelőhelyet érintő beavatkozás, beruházás során a kulturális örökség védelmével kapcsolatos szabályokról szóló kormányrendeletben foglaltak az irányadók.
- (4) A településen az önkormányzat külön jogszabályában helyi védetté nyilvánított épületek, építmények, objektumok, építészeti emlékek, műtárgyak és egyedi tájértékek, valamint területek részesülnek helyi védelemben.

### **IV. FEJEZET**

## **A TÁJ ÉS A TERMÉSZETI KÖRNYEZET VÉDELMERE VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK**

### **6. A táj- és természeti környezet védelme**

8. § (1) Nagykovácsi teljes közigazgatási területe tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület. Nagykovácsi természetvédelmi, tájvédelmi szempontból különösen értékes területei:

- a) Budai Tájvédelmi Körzet területe,
- b) a Natura 2000 területek,
- c) ex lege védett területek,
- d) az Országos Ökológiai Hálózat területei: a magterület és az ökológiai folyosó részét képező területek,
- e) az ökológiai hálózat helyi összekötő elemei: a kisvízfolyások és azokat kísérő növényzet, fás, ligetes területek,
- f) a helyi természetvédelmi terület.

- (2) Az (1) bekezdés a)-f) pontjaiban felsorolt területeken:
- a) Építmények kizárólag oly módon helyezhetők el, hogy azok az életközösségek természetes folyamatait és viszonyait, a biológiai sokféleséget ne károsítsák, illetve a természeti értékeket ne veszélyeztessék, a védett növények és állatok élőhelyei, valamint az élőhelyek kapcsolata, az ökológiai folyosók biztosítva maradjanak.
  - b) A felszíni vízfolyások, patakok mederrendezésénél, új építmények elhelyezésénél a természetes vízparti vegetáció, a természetes élőhelyek védelmét a tervezés és kivitelezés során biztosítani kell. A vízrendezést a meder minimális burkolásával, vagy anélkül, mérnökbiológiai-műszaki megoldásokkal kell megvalósítani.
  - c) Kilátó kivételével magasépítmény nem létesíthető.
  - d) Közlekedési és közmű építmények kizárólag abban az esetben létesíthetők, ha a természetközeli élőhelyek fenntartása, az ökológiai kapcsolatok működése biztosítható.
  - e) Szélkerék, naperóműpark nem helyezhető el.
  - f) Bányászati tevékenység nem folytatható, új bányatelek nem létesíthető.
- (3) A táj meglévő karakterének, kedvező településképének védelme érdekében a külterületi településrészek jellegét megváltoztató építések, változtatások nem folytathatók.

## **V. FEJEZET KÖRNYEZETVÉDELMI ELŐÍRÁSOK**

### **7. A levegő-tisztaság védelme**

- 9.§ (1) Levegőtisztaság-védelmi szempontból ökológiailag érzékeny, sérülékeny területeknek tekintendők:
- a) a Budai Tájvédelmi Körzet területe
  - b) a Natura 2000 területek,
  - c) a természetközeli terület övezeteibe tartozó területek,
  - d) az országos ökológiai hálózat Szabályozási terven lehatárolt magterületei és ökológiai folyosó területei,
  - e) a Szabályozási terven lehatárolt közjóléti erdőterületek.
- (2) Levegőtisztaság-védelmi szempontból ökológiailag érzékeny, sérülékeny területek térségében kizárólag olyan építmények, létesítmények helyezhetők el, amelyek üzemelése esetén az ökológiailag sérülékeny területekre vonatkozó határértékek teljesülnek.
- (3) A közigazgatási területen levegőtisztaság-védelmi szempontból védelmi övezetet igénylő új építmény, létesítmény nem helyezhető el.
- (4) A közigazgatási területen nem helyezhető el olyan építmény, amelynek üzemelése során bűz, ill. diffúz légszennyezés kerül a légterbe.
- (5) Építmények elhelyezése, területek beépítése nem akadályozhatja a település átszellőzését, a levegő minősége szempontjából meghatározó levegőmozgásokat, nem változtathatja meg a jellemző mikroklimatikus adottságokat.



## **8. A földtani közeg, a talaj és a vizek védelme**

- 10.§ (1) Építmények oly módon helyezhetők el, hogy a felszíni vizek természetes lefolyását ne akadályozzák, a vízi-létesítmények állapotát, üzemeltetését, fenntartását ne veszélyeztessék, továbbá a víz minőségét ne károsítsák.
- (2) Terepszint alatti építmények kizárólag a felszín alatti vizek mozgását nem akadályozó, az érintett térség vízháztartását nem befolyásoló módon létesíthetők. Terepszint alatti építés esetén a felszín alatti vizek továbbvezetését meg kell oldani.
- (3) Építmények oly módon helyezhetők el, valamint területhasználat oly módon folytatható, hogy vízmedrek feliszapolódását vagy kedvezőtlen változását ne okozzák, a vízmedrek természetes állapotát vagy funkcionális működését ne befolyásolják.
- (4) Építmények üzemelése során keletkező, káros és veszélyes anyagokat tartalmazó szennyvizek a közcatornába, ill. szennyvízgyűjtőbe csak a vonatkozó országos érvényű jogszabályok előírásainak megfelelő, telken belüli előtisztítás, ill. előkezelés után vezethetők.
- (5) A telkek terepfelszíne kizárólag oly módon alakítható, hogy a területen lévő talaj erózióvédelme, a rézsúk állékonysága és a felszíni vizek elvezetése a telkek területén belül, rendezetten biztosítható legyen.
- (6) A telken belül keletkező csapadékvíz kezelése érdekében tározó vagy szikkasztó műtárgyat kell létesíteni.

## **9. A felszíni és felszín alatti vizek védelme**

11. § (1) A település közigazgatási területén a karsztvíz védelme érdekében, mind az építési munkák, mind az üzemeltetés idején meg kell akadályozni a talaj, talajvíz és karsztvíz szennyeződésének lehetőségét.
- (2) Gazdasági területről a kibocsátott szennyvíz a közcatornára csak abban az esetben vezethető, ha szennyezettségi foka megfelel a közcatornára rákötött szennyvíz vízminőségi követelményeinek. Ettől eltérő szennyezettségű vizet a telken belüli szennyvíz-kezeléssel - a szennyezettség megengedett mértékéig - elő kell tisztítani.
- (3) A 20, illetve annál több gépkocsit befogadó parkolók felületéről és a területeket feltáró belső utakról az összegyűlő csapadékvíz csak olajfogó műtárgyon keresztül vezethető a befogadó csatornába.

## **10. A környezeti zaj elleni védelem**

12. § (1) Új út tervezésekor a környezeti zaj elleni védelem eszközei az út melletti területeken a településszerkezeti tervben szereplő meglévő és elhatározott területfelhasználások figyelembevételével tervezendők.
- (2) Zajt kibocsátó, rezgést okozó létesítmény kizárólag abban az esetben telepíthető, üzemeltethető, környezeti zajt, rezgést okozó tevékenység abban az esetben folytatható, ha az általa okozott, a létesítmény, vagy a tevékenység végzésének telekhatárán kívül mért környezeti zaj, rezgés a vonatkozó jogszabályban a létesítményre, tevékenységre meghatározott zaj- és rezgésterhelési határértéket nem haladja meg. Az ugyanazon telken elhelyezett különböző rendeltetések egymás rendeltetészerű használatát nem zavarhatják.

## **11. A hulladékok kezelése**

13. § (1) A közigazgatási terület felszíni szennyeződésekre fokozott érzékenysége miatt az építmények üzemeltetése során keletkező kommunális hulladék, valamint a kommunális hulladékkal együtt kezelhető egyéb hulladék szervezett szemétszállítás keretében gyűjthető. A közigazgatási területen az összegyűjtött hulladékok ártalmatlanítására hulladékkezelő nem alakítható ki.
- (2) Az építmények üzemeltetése során keletkező veszélyes, illetve különleges bánásmódot igénylő hulladékot a hulladéktermelőnek a vonatkozó jogszabályok szerint kell kezelni, nyilvántartani, gyűjteni és a területről rendszeres időközönként elszállítani.
- (3) Inert (építési) hulladékot lerakni Nagykovácsi közigazgatási területén belül nem lehet.

## **VI. FEJEZET VÉDŐTERÜLETEK, VÉDŐTÁVOLSÁGOK**

- 14.§ (1) Közműlétesítmények és közműhálózatok elhelyezése esetén a védőtávolságokat biztosítani kell.
- (2) A közút kezelőjének hozzájárulása szükséges a közút mellett a vonatkozó jogszabályban meghatározott tevékenységekhez, és távolságban.
- (3) Gyorsforgalmi út, és gyorsforgalmi úthoz tartozó csomóponti ág mentén az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (Továbbiakban: OTÉK) szerinti védősávot kell figyelembe venni.
- (4) Belterületen a patakmeder szélétől számított 3-3 m széles területsávban a karbantartás érdekében épület, építmény nem helyezhető el.

## **VII. FEJEZET EGYES SAJÁTOS JOGINTÉZMÉNYEKSEL KAPCSOLATOS ELŐÍRÁSOK**

### **12. Telekalakítás**

- 15.§ (1) A beépítésre szánt területen a telkek rendezése, megosztása esetén ún. nyúlványos (nyeles) telek és úszótelek nem alakítható ki. Kialakult nyúlványos telek tovább nem osztható, a nyúlvány magánútként nem alakítható ki.
- (2) A lakóterület és településközpont építési övezetekben alakítható legkisebb telekszélesség oldalhatáron álló beépítés esetén 14 m, szabadon álló beépítés esetén 18 m.
- (3) A telek kialakításának a vonatkozó övezetnek megfelelő beépíthetőségre alkalmasnak kell lennie. Telek csak egyszerű kontúrral, egyenes vonalú telekhatárokkal alakítható. Indokolatlanul bonyolult, több idomból álló, többszörösen összetett telekforma nem alakítható ki.
- (4) A tervezett szabályozási vonallal érintett telken építési tevékenység a szabályozást megvalósító telekalakítást követően végezhető.
- (5) A szabályozási tervnek megfelelő közterületi kialakítást eredményező telekalakítás végrehajtható akkor is, ha a telek területe, egyéb mérete az övezetre előírt legkisebb érték alá csökken, vagy már eleve kisebb az előírt legkisebb értéknél, valamint akkor is, ha a már beépített telek beépítésének mértéke és/vagy bruttó szintterületi mutatója a közterületi telekalakítás következtében az övezetre előírt legnagyobb értéket meghaladja.
- (6) Amennyiben a már kialakult építési telek méretei nem felelnek meg az adott építési övezeti előírásoknak, akkor a telekméretet - a szabályozási terven jelölt közterületi

határrendezést kivéve - tovább nem csökkenthetők. Ha a telekre vonatkozó egyéb országos és helyi építési előírások betarthatók, a telek beépíthető.

- (7) A közműellátást szolgáló mérnöki építmények, műtárgyak, illetve közlekedési terület céljára, magánutak számára, az építési övezetre, övezetre meghatározott "a kialakítható telek legkisebb területe, és legkisebb telekszélessége, mélysége" előírásoktól eltérő, műszakilag szükséges méretű telek kialakítható.

### **13. Elővásárlási jog**

- 16.§ Az önkormányzatot elővásárlási jog illeti meg a jelen szabályzatban meghatározott településrendezési célok megvalósításához szükséges ingatlanok esetében, külön rendeletben meghatározottak szerint.

### **14. Beültetési kötelezettség**

- 17.§ (1) A közutak telkén, a felszíni vízfolyások és jelentősebb vízelvező árkok mentén, valamint a Szabályozási terven jelölt helyeken, telken belüli kötelező beültetésként fasorokat kell telepíteni, fás védőzöldsávokat kell létesíteni.
- (2) A beültetési kötelezettséget - a vonatkozó magasabb szintű jogszabályban foglalt követelmények szerint - a jelen rendeletben meghatározottak és a Szabályozási tervben jelöltek figyelembevételével a polgármester önkormányzati hatósági döntésben írhatja elő.
- (3) Az egy építési telken telepítendő fás növényzet fajtáit az önkormányzat Településképvédelmi rendelete tartalmazza.

### **15. Településrendezési szerződés**

- 18.§ A HÉSZ-ben foglaltak szerint a területek felhasználásának, és az ingatlanok építési telekké alakításának megvalósulása és az építési feltételek megteremtése érdekében a települési önkormányzat az érintett ingatlanok tulajdonosával, illetve az ingatlanon beruházni szándékozóval településrendezési szerződést köthet a mindenkor hatályos, vonatkozó magasabb szintű jogszabályok szerint.

## **VIII. FEJEZET KÖZMŰVEK ELŐÍRÁSAI**

### **16. Közművesítés és elektronikus hírközlés**

19. § (1) A meglévő és a tervezett közcélú közműhálózatok és létesítményeik, továbbá azok ágazati előírások szerinti közmű-védőtávolságai (biztonsági övezetei) számára közterületen, vagy közműterületen kell helyet biztosítani. Ettől eltérni csak az ágazati előírások betartásával lehet.
- (2) A közművesítésre kerülő területen telkenként kell a közhálózatokhoz önálló bekötésekkel és mérési helyekkel csatlakozni, közművek elhelyezésénél a közműhálózatokhoz való hozzáférhetőségre figyelemmel kell lenni.

- (3) Amennyiben közművezeték meglévő közműberendezéshez másként nem vezethető, szolgalmi jog bejegyzéssel kell biztosítani a közmű-üzemeltető számára a folyamatos üzemvitel és karbantartás érdekében a hozzáférési lehetőséget.
- (4) A beépítésre szánt területeken a közművezetékek és létesítmények üzemeltetéséhez szükséges területet, a védőtávolságokkal, azok felmérése után, szolgalmi jogként be kell jegyezni, az új telekalakítások során létre kell hozni.
- (5) Új út építésénél, útrekonstrukciónál:
  - a) Közforgalmú út esetén
    - aa) a tervezett közművek egyidejű megépítéséről,
    - ab) a meglévő közművek szükséges felújításáról,
    - ac) a csapadékvizek elvezetéséről,
    - ad) beépítésre szánt területen a közvilágítás megépítéséről gondoskodni kell.
  - b) Magánút esetén:
    - ba) a tervezett közműveket a közforgalmi utakra vonatkozó közműfektetési előírásoknak megfelelően kell megépíteni,
    - bb) a csapadékvíz elvezetését ki kell építeni,
    - bc) beépítésre szánt területen a közlekedésbiztonság igényét kielégítő térvilágításról gondoskodni kell.
- (6) A meglévő közművek egyéb építési tevékenység miatt szükségessé váló kiváltásakor:
  - a) a feleslegessé vált közművet, hálózatot és létesítményt el kell bontani,
  - b) az indokoltan földben maradó vezeték, létesítmény betömedékelését, felhagyását szakszerűen kell megoldani.
- (7) A közművezetékek átépítésekor és új vezeték fektetésekor a racionális területgazdálkodás érdekében:
  - a) a beépítésre szánt területeken a közművezetékek helyét úgy kell kijelölni, hogy:
    - aa) 10 m-t meghaladó, 14 m szabályozási szélességet el nem érő utcákban legalább egyoldali,
    - ab) 14 m szabályozási szélességet meghaladó szélességű utcákban kétoldali fásor telepítését ne akadályozzák meg,
  - b) a 8 m-nél kisebb szabályozási szélességű utak víztelenítését az elszállítandó vízmennyiség függvényében folyókával, vagy zárt csapadékcatorna építésével kell megoldani.

## **17. Vízellátás**

20. § Beépítésre szánt területeken új közüzemű vízvezeték csak a szennyvízcsatorna hálózattal együtt építhető.

## **18. Szennyvízelvezetés**

21.§ (1) A felszín alatti vizek védelme érdekében a szennyvíz, illetve a tisztított szennyvíz közvetlen talajba szikkasztása nem lehetséges a település teljes közigazgatási területén.

(2) Szennyvíz elvezetésére csak elválasztott rendszerű vízvezeték létesíthető.

- (3) A beépítésre szánt területen ki kell építeni a közcsontra csatlakozást.
- (4) Közcsontrába csak az előírásoknak megfelelő szennyezettségű szennyvizet lehet bevezetni. Az attól eltérő szennyezettségű vizeket saját telken belül elő kell tisztítani és csak utána lehet a közcsontrába vezetni.
- (5) A beépítésre nem szánt területen létesítendő építményekből a szennyvíz környezet károsítása nélküli kezeléséhez, ha:
  - a) a napi keletkező szennyvíz mennyisége nem haladja meg az 5 m<sup>3</sup>-t, a szennyvizet vízzárósági próbával igazoltan, vízzáróan kivitelezett, fedett, zárt medencébe kell összegyűjteni és a kijelölt ürítő helyre szállíttatni,
  - b) a napi keletkező szennyvíz mennyisége meghaladja az 5 m<sup>3</sup>-t, és a tisztított vizek számára a megfelelő felszíni befogadó rendelkezésre áll (tisztított vizet sem szabad talajba szikkasztani), akkor helyben létesítendő szennyvíztisztító kisberendezés is alkalmazható a következő feltételekkel:
    - ba) a kisberendezés védőterület igénye nem nyúlhat túl a tárgyi telken,
    - bb) a tisztítóberendezéssel azt a tisztítási határfokot kell teljesíteni, amit a befogadóhoz igazítva az illetékes szakhatóság meghatároz,
    - bc) ha bármelyik illetékes szakhatóság nem ad hozzájárulást a helyi szennyvíztisztító kisberendezés létesítésére, ki kell építeni a közcsontra csatlakozást.
- (6) Közműopótlóként zárt tároló medence csak akkor alkalmazható, ha a telek állandó megközelíthetőségére a megfelelő (paraméterű és kiépítettségű) közhálózati útkapcsolat biztosított.

## **19. Felszíni vízrendezés, csapadékvíz elvezetés**

- 22.§ (1) Vízgazdálkodási területként lejegyzett terület (árkok, vízfolyások stb.) megszüntetése, közlekedési, vagy egyéb építési célú hasznosítása csak vízjogi engedély alapján lehetséges még akkor is, ha a korábbi, vízgazdálkodási célú hasznosítás fenntartása már nem indokolt.
- (2) Ha a vízgazdálkodási terület jogi, földhivatali nyilvántartási helye a valóságban elfoglalt helyétől eltér, a földhivatali helyét kell figyelembe venni.
  - (3) A település területén a csapadékvíz elvezető hálózatot elválasztott rendszerűként kell kiépíteni.
  - (4) Ha a telek beépítése, burkolt felület növelése hatására az elvezetendő csapadékvíz mennyisége meghaladja a telekről korábban elvezetendő csapadékvíz mennyiségét, a többlet csapadékvíz visszatartására telken belül tározót és/vagy szikkasztót kell létesíteni. A tározó méretét úgy kell meghatározni, hogy minden megkezdett 50 m<sup>2</sup> burkolt felület után min. 1 m<sup>3</sup> helyi záportározó térfogatot kell kialakítani.
  - (5) A nyílt árkos vízvezető hálózat feletti kocsi behajtók az árok vízszállító képességét nem korlátozhatják, ezért az átérészt úgy kell kialakítani, hogy
    - a) telkenként, az építési övezet által meghatározott lakásszámonként csak egy kocsi behajtó létesíthető (saroktelek kivételével),
    - b) az átérész legnagyobb hossza 6 m lehet,
    - c) a vízszállítás akadálymentes legyen.
  - (6) Az épületek és térburkolatok csapadékvíz elvezetését a talaj felszínén kell megoldani úgy, hogy a víz a terepen és az építményekben, továbbá a szomszédos telkeken és

építményekben, valamint a közterületen kárt (átázást, kimosást stb.) ne okozzon és a rendeltetészerű használatot ne akadályozza.

- (7) A nyílt csapadékvíz elvezető árokhálózaton zárt rendszerű befogadó előtt hordalékfogyó műtárgyat kell kialakítani.
- (8) A csapadékvíz-elvezetésre, tereprendezésre, útépítésre egységes tervet kell készíteni.
- (9) Közterületi útburkolatot csak vízelvezetéssel lehet kialakítani.
- (10) Az egyes területekre vonatkozó közművesítés részletes előírásai:
  - a) A Ko-1, Ká-1 és Ká-2 építési övezetek területén záportározó létesítése kötelező, az építési telkekről csak annyi csapadékvíz lehet a befogadó Ördögárok patak irányába továbbvezetni, amennyi a területről jelenleg is lefolyik, a többlet csapadékvizeket a záportározóból csak lassú kifolyással szabad továbbvezetni.
  - b) A Vt-7, Vt-8 és Vt-9 építési övezetek területén az építési telkekről csak annyi csapadékvíz lehet a befogadó Ördögárok patak irányába továbbvezetni, amennyi a területről jelenleg is lefolyik, a többlet csapadékvizeket a telken belül létesítendő, csökkentett kifolyású záportározóban kell tározni és abból csak lassú kifolyással szabad továbbvezetni.
  - c) Az Lke-9 és Lke-10 építési övezetek területén a közterületek csapadékvizeit a szennyvízhálózattól elválasztott kiépítésű csapadécsatornáknak kell elvezetni a 11.104 j. közút és a szervizút közterületében kialakítandó szikkasztó-tározó befogadóig. A szervizút, egyéb közművek stb. tervezésénél figyelembe kell venni a terület teljes kiépítésekor szükséges szikkasztó árkok (és/vagy kisebb medencék) területigényét. A fejlesztés ütemezetten is megvalósítható, de a mindenkori lefolyás tározását és szikkasztását mértezés alapján meg kell valósítani.
  - d) A Gksz-3 építési övezet területén az építési telkekről csak annyi csapadékvíz lehet a befogadó Ördögárok patak irányába tovább vezetni, amennyi a területről jelenleg is lefolyik, a többlet csapadékvizeket a telken belül létesítendő csökkentett kifolyású záportározóban kell tározni és abból csak lassú kifolyással szabad tovább vezetni.

## **20. Villamosenergia ellátás**

23.§ A hálózat rekonstrukciója az Önkormányzat Településképvédelmi rendeletében előírtak szerint végezhető.

## **21. Földgázellátás**

24.§ A földgázhálózat az Önkormányzat Településképvédelmi rendeletében előírtak szerint építhető.

## **22. Vezetékes elektronikus hírközlés**

25.§ A beépítésre szánt területen üzemelő föld feletti hálózat rekonstrukciója az Önkormányzat Településképvédelmi rendeletében előírtak szerint végezhető.

## **23. Vezeték nélküli elektronikus hírközlés**

26. § Vezeték nélküli szolgáltatás hálózatainak és létesítményeinek elhelyezési lehetőségét az Önkormányzat Településképvédelmi rendeletében előírtak rögzítik.

## **IX. FEJEZET ÉPÍTÉS ÁLTALÁNOS SZABÁLYAI**

### **24. Az építés általános szabályai**

- 27.§ (1) Szabályozási vonallal érintett telek esetében a Szabályozási tervnek megfelelő építési telek akkor alakul ki, amikor a Szabályozási tervben meghatározott szabályozási vonalak szerinti telekalakítás a földhivatali ingatlan-nyilvántartásban átvezetésre kerül.
- (2) Az építési övezet által megadott építési helyen kívül eső, meglévő épület megtartható, felújítható, ill. függőleges irányban – a telepítési távolságok betartásával – bővíthető, vízszintes irányú bővítés csak a kijelölt építési helyen belül végezhető.
  - (3) Az építési övezetben terepszint alatti építmény, épületrész elhelyezhető az építési övezet által meghatározott építési helyen belül.
  - (4) A település közigazgatási területén lakókocsi, lakókonténer, egyéb épületepótló műtárgy nem helyezhető el, kivéve kereskedelmi, szolgáltató és a különleges beépítésre szánt közműterület építési övezetekben, ahol raktározási-, szociális- és műszaki berendezések telepítésének céljára szolgáló konténer elhelyezhető. E konténerek rendeltetésváltással sem vehetők igénybe iroda-, szállás-, illetve lakórendeltetésre.
  - (5) Az építés feltétele a telkeket kiszolgáló közterületeken, magánutakon, az egyes építési övezetek előírásai szerinti közművek megléte a befogadóig, és az utaknak legalább megerősített alappal való kiépítettsége, az érintett építési telektől a meglévő kiépített útig.

### **25. Közművesítés mértékének előírásai**

- 28.§ Új építés, vagy rendeltetési mód megváltoztatása – az egyéb jogszabályok betartása mellett - akkor lehetséges, ha:
- a) a beépítésre szánt területen:
    - aa) biztosított a teljes közműellátás,
    - ab) jelen rendelet csapadékvízre vonatkozó előírásai teljesülnek,
    - ac) az építési hely vízelöntéssel, tartós vízállással nem veszélyeztetett,
  - b) a beépítésre nem szánt területen – amennyiben az övezeti előírások lehetővé teszik - emberi tartózkodásra alkalmas építmény létesítése akkor lehetséges, ha:
    - ba) biztosítható a közegészségügyi hatóság által is elfogadott egészséges ivóvízellátás,
    - bb) biztosítható a közüzemű villamosenergia-ellátás,
    - bc) az építési hely vízelöntéssel, tartós vízállással nem veszélyeztetett,
  - c) a beépítésre nem szánt területen, emberi tartózkodásra nem szolgáló építmény esetén a terület közművesítetlen marad.

## **26. Az építési hely és beépítési mód meghatározásának szabályai**

- 29.§ (1) Épületet elhelyezni a Szabályozási tervben feltüntetett építési zónán belül, továbbá jelen rendelet építési övezetei alapján előírt, valamint a vonatkozó jogszabályok figyelembevételével meghatározott építési helyen belül szabad.
- (2) Amennyiben építési övezethatár/övezethatár telekhatártól függetlenül, telken belül halad (pl. átmenő telek, beépítésre nem szánt területeket érintő védelmi övezet stb.), az adott építési övezeti/övezeti előírások a teleknek arra a területrészére vonatkoznak, amely építési övezetbe/övezetbe a telek adott területrésze tartozik.
  - (3) Szabadon álló beépítésű területek saroktelkein, abban az esetben, amennyiben – a meglévő, kedvezőtlen telekosztás következtében – az övezetben előírt elő- és oldalkert által meghatározott építési hely legnagyobb és legkisebb szélességének átlaga kevesebb, mint 8,5 m, illetve az építési hely alakja és területe nem teszi lehetővé az övezetben meghatározott maximális beépítés megvalósítását, az építési övezetben meghatározott előkert mérete az egyik előkert esetén 3,0 m-ig csökkenthető.
  - (4) Lakó- és településközpont oldalhatáros beépítési módú építési övezeteinek kialakult telkein, ahol az utcafronti telekszélesség 12 m-nél keskenyebb, az oldalkert 4 m.
  - (5) Az építési övezet által előírt oldalhatáron álló beépítés esetén épület, építmény az oldalhatáros telekhatártól legfeljebb 1,0 méterre helyezhető el.
  - (6) A hátsókert legkisebb mérete a megadott értéktől eltérhet, ha a telekmélység 30,0 m-nél kisebb, de a hátsókert mérete a meglévő telekmélység 20 %-ánál, illetve 3,0 m-nél kisebb nem lehet.
  - (7) A meglévő telkek méretei a már kialakult tömbökben eltérhetnek az építési övezetre vagy a (8) bekezdésben előírt telekméretektől, beépítésre szánt területeken az előírásnál kisebb telkek is beépíthetők.
  - (8) Telek beépítésének feltétele – az építési övezet előírásai mellett – a 10,0 m minimális telekszélesség megléte. Ez alól kivételt jelentenek a már meglévő beépített telkek, ahol a jelenlegi épületek elbontása után új épület létesíthető.
  - (9) A már kialakult, és az építési övezeti beépítési módtól eltérően beépült ingatlanok környezetében, a tűztávolságok betartásával, az egyes telkek beépítési módja az előírttól eltérhet.

## **26. Korlátozások**

- 30.§ (1) A Szabályozási terven a korábbi bányaművelésből eredő építési korlátozás által érintett területen új épület elhelyezése, illetve meglévő épület bővítése az alábbiak szerint történhet:
- a) Amennyiben az érintett területre geotechnikai jelentés készül, abban az esetben az e területen elhelyezhető épület mérete és szerkezete a geotechnikai jelentésben foglaltak szerint alakítható ki.
  - b) Amennyiben geotechnikai jelentés nem készül, épület a Szabályozási terven „bányaművelésből eredő korlátozás építési övezete” I., II., illetve III. veszélyességi övezetekbe sorolt területeken az alábbiakban meghatározott műszaki- és szerkezeti kialakítás és méret szerint építhető, a HÉSz 2. melléklete szerinti irányelvek figyelembevételével:



- c) I. övezet: 20 m x 20 m befoglaló méretet nem meghaladó földszintes, vagy 10 m x 10 m befoglaló méretet nem meghaladó kétszintes épület építhető, az érvényben lévő övezeti előírások betartásával. A főfalak alatti alaptest felső szintjén és a földémszinten vasbeton koszorú kialakítása szükséges.
  - d) II. övezet: 20 m x 20 m befoglaló méretet nem meghaladó földszintes épület építhető, az érvényben lévő övezeti előírások betartásával. A főfalak alatti alaptest felső szintjén és a földémszinten vasbeton koszorú kialakítása szükséges. A válaszfalak alapja vasalt beton.
  - e) III. övezet: 10 m x 10 m befoglaló méretet nem meghaladó földszintes épület építhető, az érvényben lévő övezeti előírások betartásával. Az épület vasbeton gerendarács alappal, vagy vasbeton lemezalappal készülhet. A földémszinten vasbeton koszorú kialakítása szükséges.
  - f) A feltárt és hatástalanított külszíni nyílás fedlapjának szélétől számított 5,0 m-en belüli területre semmiféle építmény nem kerülhet.
  - g) A felszínen elfolyó csapadékvíz az építménytől távol kell tartani, ill. elvezetéséről gondoskodni kell. Az épület körüli járda a terep felé legalább 3 %-os eséssel készüljön, az épülethez csatlakozás és a dilatáció vonalában hézagmentes zárással, bitumen kiöntéssel.
- (2) A lakóterület Budai Tájvédelmi Körzettel határos teleksorának telkein - az erdő védelme érdekében, amennyiben a védett külterület erdő művelési ágban van - az erdei telekhatártól a hátsókertek esetében 10,0 m, az oldalkertek esetében 6,0 m távolságig sem terepszint feletti, sem terepszint alatti építmény nem helyezhető el. A védőtávolságok értékétől eltérni csak a Természetvédelmi Hatóság hozzájárulásával lehet, amennyiben azt a telek meglévő növényállománya, illetve beépíthetősége indokolja.

## **27. Kerítések**

31.§ A kerítés kialakítására vonatkozó előírások az önkormányzat Településképvédelmi rendeletében kerültek szabályozásra.

## **28. Építés lejtős terepen, terepszint alatt, tereprendezés, támfal, rézsű, támfalgarázs**

- 32.§ (1) Amennyiben a tervezett épület helyén lévő terep lejtése - az eredeti és a végleges, rendezett tereplejtést is figyelembe véve – a 10 %-ot meghaladja, az övezetben megengedett 4,5 m épületmagasság 5,0 m-re növelhető, oly módon, hogy az épület egyik homlokzatának magassága sem haladhatja meg az 5,5 m-t.
- (2) Épület, építmény létesítése esetén a terepalakítás az OTÉK 45.§ (1) alapján történhet, de a telek területén a terepfeltöltés, illetve a bevágás magassága az eredeti természetes terepfelszíntől számítottan - a pinceszint megközelítésére szolgáló lépcső, rámpa kialakításához szükséges bevágás kivételével - sehol sem haladhatja meg:
- a) legfeljebb 10% tereplejtés esetén az 1,0 m-t, együttesen az 1,5 m-t,
  - b) 10 % tereplejtés felett az 1,5 m-t, együttesen a 2,0 m-t.
- (3) Amennyiben a telek lejtése az előkertben 20 %-nál nagyobb és a feltöltés az épület megközelítése érdekében történik, a feltöltés legfeljebb 3,0 m lehet.

- (4) A lakóterület telkein előkertben, ha a tereplejtés legalább 15%, terepszint alatti jármútároló, támfalgarázs elhelyezhető, a Településképvédelmi rendelet előírásai szerint.
- (5) Az ingatlan határain és azoktól mért 1 m-es sávban a természetes terepfelszint megváltoztatni nem lehet, kivéve, ha az a szomszédos ingatlannal közösen történik.

## **28. Állattartás céljára szolgáló építmények**

- 33.§ (1) Ló és kishaszonállat elhelyezésére szolgáló helyiség, istálló, ól, ketrec, kifutó, kennel egyéb építményektől, műtárgyaktól, létesítményektől való távolsága:
- a) lóistálló a lakóépület legközelebb levő nyílászárójától 16 m-re, fűrt vagy ásott kúttól 25 m-re, szomszéd lakóépülettől 15 m-re,
  - b) az e rendelet szerinti kistestű haszonállat ólja, ketrece, kifutója a lakóépület legközelebb levő nyílászárójától 6 m-re, fűrt vagy ásott kúttól 25 m-re, szomszéd lakóépülettől 10 m-re,
  - c) trágya- és trágyalétároló a lakóépület legközelebb levő nyílászárójától, közterülettől 16 m-re, fűrt vagy ásott kúttól 25 m-re, szomszéd lakóépülettől 15 m-re, a felszíni vizektől külön jogszabályban meghatározott távolságra helyezhető el.
- (2) Haszonállatot tartani csak jól tisztítható, hézagmentes padozatú, szilárd burkolatú létesítményben szabad. A trágyalét zárt, szivárgásmentes trágyalé-gyűjtőbe kell elvezetni. Trágyát csak fedett, szivárgásmentes, szükségszerűen kezelt és fertőtlenített trágyagödörben, illetve trágyagyűjtőben lehet tárolni.
- (3) Építési övezetben a haszonállattartó épület, építmény összes alapterülete legfeljebb az építési övezetre meghatározott beépítettség mértékének 25 %-a lehet, kivéve a sport célú lótartás esetén a Vt-8 építési övezetekben.

## **29. Zöldfelületek általános előírásai**

- 34.§ (1) Az ingatlanon fakivágás Nagykovácsi Nagyközség Környezetvédelméről szóló 21/2017. (X. 24.) önkormányzati rendelete (Továbbiakban Környezetvédelmi rendelet) rendelkezései alapján történhet.
- (2) A lakóterület, valamint a Ká-1 és Ká-2 építési övezetek telkei beépítésének feltétele a telkek területének minden 200 m<sup>2</sup>-re, az Lke-8 és Lke-11 építési övezetekben minden 150 m<sup>2</sup>-re után egy nagy lombkoronát növelő fa megléte, ill. ültetése.
  - (3) A Ko-1 építési övezetben fekvő telkek beépítésének feltétele:
    - a) A zöldfelület minden 150 m<sup>2</sup>-én 1 db lombos fa, vagy 40 db legalább közepes növekedésű (1-1,5 m magasra növvő) cserje elültetése. Az övezetben a telkek teljes területére kiterjedő zöldfelületi rendezés, zöldfelületi felújítás csak kertépítészeti engedélyezési terv alapján történhet.
    - b) A telkek zöldfelülettel borított részének legalább ¼-ét háromszintű (gyep- cserje- és lombkoronaszint együttesen) növényzet alkalmazásával kell kialakítani. Kizárólag egyszintű növényzet (gyep) a zöldfelülettel fedett terület legfeljebb felét boríthatja.
    - c) A parkolók telken belül is fásítva alakítandók ki: 4 parkolóhelyenként legalább 1, legalább kétszer iskolázott, közepes növekedésű, lombos fa telepítendő.

- (4) A közutak telkén, a felszíni vízfolyások és jelentősebb vízelvező árkok mentén, valamint a szabályozási terven jelölt helyeken fasorokat kell telepíteni, fás védőzöldsávokat kell létesíteni.
- (5) A telekalakítási terv alapján kialakítandó egyéb kiszolgáló magánutak területén, a közlekedési felületek biztosítása és a közművezetékek védőtávolságainak betartása mellett, az utca legalább egy oldalán fásított zöldsávot kell kialakítani, illetve fenntartani.
- (6) Az Lke-9 és Lke-10 építési övezetek területén jelölt beültetési kötelezettséggel terhelt telken csak zöldfelület (biológiailag aktív terület, természetes anyaggal szigetelt tómeder, illetve a terület legfeljebb 33 %-ig nem szilárd burkolat) alakítható ki.
- (7) Az Lke-9 és Lke-10 építési övezeteket határoló, a 11104.j. út mentén jelölt beültetési kötelezettséggel terhelt közterületen fasorok, valamint zöldfelület (biológiailag aktív terület, természetes anyaggal szigetelt tómeder, illetve a terület legfeljebb 33 %-ig nem szilárd burkolat) létesítendő.
- (8) Az Lke-9 és Lke-10 építési övezetek területével érintkező közterületen az alábbiakban meghatározott mennyiségű lombos fa telepítendő a telkek megközelítésére szolgáló szilárd burkolatú út megépítésével egyidejűleg:
  - a) A terület kiszolgáló útjainak sávjában a közlekedési felületek biztosítása és a közművezetékek védőtávolságainak betartása mellett a szabályozási terven jelölt oldalon a 12 m szabályozási szélességű feltáró utak mentén legalább egyoldali, a 14 m szabályozási szélességű feltáró utak mentén kétoldali fasor telepítése szükséges az útépítéssel párhuzamosan.
  - b) Az új fasorok tőtávolsága 6 m legyen, és utcánként azonos fajból, azonos faiskolai minőségű (törzsátmérő, lomkorona elágazás magassága) fák ültetendők. Az alkalmazható fajok az önkormányzat Településképvédelmi rendeletében kerültek meghatározásra.

## **X. FEJEZET**

### **A BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK ÉPÍTÉSI ÖVEZETI ELŐÍRÁSAI**

#### **30. A beépítésre szánt építési övezetek általános előírásai, rendeltetések**

- 35.§ (1) A rövidebb oldalain 7,5 m-nél nem szélesebb oromfallal kialakított épületek esetében az építési övezetre előírt legnagyobb épületmagasság 0,5 m-rel növelhető.
- (2) Az épületek egyes homlokzatmagasságai az építési övezetre előírt épületmagasság értékét legfeljebb 20 %-kal haladhatják meg, kivéve a rövidebb oldalain 7,5 m-nél nem szélesebb oromfallal kialakított épületeknél, ahol az oromfalas homlokzatnál az eltérés ennél nagyobb lehet.
  - (3) Az épületben elhelyezett – a jelen rendelet értelmezése szerinti - egyes apartmanokat a lakásszám számításánál és a parkolóférőhely igény meghatározásánál a lakással azonos rendeltetési egységnek kell tekinteni.
  - (4) Lakó-, településközpont és intézmény terület építési övezetekben - a Vi-2 építési övezet kivételével - az épületek legnagyobb gerincmagassága az épülethez legalacsonyabban csatlakozó terepszinthez képest – a pincelejáró terepcsatlakozásának figyelmen kívül hagyásával - 10,0 m lehet.
  - (5) Az építési övezetben elhelyezhető az elsődleges, főrendeltetést kiegészítő melléképület, kerti tető, kerti tároló.

- (6) Az építési övezetben fő rendeltetésű épület megléte nélkül melléképület - kivéve a (6) bekezdés a) és b) pontjai szerinti melléképítmények - önállóan nem helyezhető el.
- (7) Beépítésre szánt területen az egyes építési övezetek előírásainak figyelembevételével építhető melléképítmények az alábbiak:
  - a) közmű-becsatlakozási műtárgy,
  - b) közműpótló műtárgy,
  - c) hulladéktartály-tároló lakásonként és hulladékfajtánként egy-egy tároló elhelyezésére alkalmas mérettel, legfeljebb 2,0 m belmagassággal, több lakás esetén tömbösítve,
  - d) épülettől különálló, építménynek minősülő kirakatszekrény, legfeljebb 0,40 m mélységgel,
  - e) kerti építmény,
  - f) húsfüstölő, jégverem, zöldségverem,
  - g) az e rendeletben meghatározott állat ólja, kifutója,
  - h) építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop (legfeljebb 6,0 m magasságig).
- (8) Kerti tető telkenként:
  - a) egy lakás esetén 1 db, a függőleges tartószerkezet (oszlop, pillér) külső síkja által lehatárolt legfeljebb 25 m<sup>2</sup> alapterülettel,
  - b) az övezeti előírások szerint létesített két vagy több lakás esetén összesen 2 db, a függőleges tartószerkezet (oszlop, pillér) külső síkja által lehatárolt legfeljebb 15 m<sup>2</sup> alapterülettel
 létesíthető, a tetőzetén összegyűlő csapadékvíz saját telken belüli levezetésével, kezelésével. A tető legmagasabb pontja 3,5 m lehet.
- (9) Kerti tároló telkenként:
  - a) egy lakás esetén 1 db, legfeljebb 8 m<sup>2</sup> alapterülettel,
  - b) az övezeti előírások szerint létesített több lakás esetén lakásonként 1 db, legfeljebb 5 m<sup>2</sup> alapterülettel
 létesíthető, a tetőzetén összegyűlő csapadékvíz saját telken belüli levezetésével, kezelésével. A tető legmagasabb pontja 3,5 m lehet.
- (10) Az előkertben kerti tető, a melléképítmények közül kerti építmény - a kerti tároló kivételével -, közmű-becsatlakozási műtárgy, közműpótló műtárgy (esővízgyűjtő ciszterna) és kerítéssel egybeépített hulladéktartály-tároló helyezhető el.
- (11) A kerti tető oldal- és hátsókertben telekhatárra nem telepíthető.
- (12) Hátsókertben mosókonyha, nyárikonyha, gépkocsi és egyéb tároló nem helyezhető el.
- (13) Beépítésre szánt területen haszonállat tartására szolgáló épület, építmény kizárólag a falusias lakóterületen és a Vt-8 építési övezetben a sport célú lőtartást megengedő területen helyezhető el. Egyéb építési övezetben ilyen célra rendeltetésváltással sem alakítható ki épület.

### **31. Lakóterület általános előírásai**

- 36.§ (1) A lakóterület telkein épületenként, egy tömegben legfeljebb 3 lakás helyezhető el.
- (2) A lakóterület telkein az egy tömegben kialakítható beépítés legfeljebb 300 m<sup>2</sup> lehet.
  - (3) A lakóterület telkein előkertben, ha a tereplejtés legalább 15%, terepszint alatti építmény, járműtároló, támfalgarázs elhelyezhető.

## 32. Kertvárosi lakóterület előírásai (Lke)

37.§ (1) Az Lke jellel jelölt kertvárosias lakóterület laza beépítésű, összefüggő nagy kertes, elsősorban lakó rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál.

- (2) A kertvárosias lakóterületen:
- lakó-,
  - a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató,
  - igazgatási, iroda,
  - hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
  - kulturális rendeltetésű, és
  - szállás jellegű épület elhelyezhető.
- (3) Kertvárosias lakóterületen a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású kézműipari tevékenység végzésére szolgáló épület elhelyezhető.
- (4) Kertvárosias lakóterületen melléképületek rendeltetését kereskedelmi- vagy vendéglátó rendeltetésre változtatni nem lehet.
- (5) A kertvárosias lakóterületen haszonállat tartásával kapcsolatos építményt, épületet építeni, ill. ilyen célra rendeltetésváltással építményt, épületet kialakítani nem lehet.

38.§ (1) Az **Lke-1** jelű építési övezet előírásai:

- Beépítési mód: ikres és szabadon álló
- Kialakítható legkisebb telekterület: 900 m<sup>2</sup>
- Legnagyobb terepszint feletti beépítettség: 30 %
- Legnagyobb terepszint alatti beépítettség: 40 %
- A kialakítható legkisebb telekszélesség: 18 m
- A kialakítható legnagyobb telekszélesség: 28 m
- A szintterületi mutató legnagyobb értéke: 0,5
- Legkisebb zöldfelületi arány: 50 %,
- Legnagyobb épületmagasság: 6,0 m
- A telkeken belül
  - az előkert: 5 m
  - az oldalkert: 3 m
  - a hátsókert: 6 m
- A telken elhelyezhető lakásszám legfeljebb: a telekterület 500-zal való osztásából nyert egész szám, de telkenként egy lakás elhelyezhető.

(2) Az **Lke-2** jelű építési övezet előírásai:

- Beépítési mód: szabadon álló
- Kialakítható legkisebb telekterület: 480 m<sup>2</sup>
- Legnagyobb terepszint feletti beépítettség: 30 %
- Legnagyobb terepszint alatti beépítettség: 40 %
- A szintterületi mutató legnagyobb értéke: 0,5
- Legkisebb zöldfelületi arány: 60 %,
- Legnagyobb épületmagasság: 4,5 m
- A telkeken belül
  - az előkert: 5 m
  - az oldalkert: 3 m
  - a hátsókert: 6 m
- A telken elhelyezhető lakásszám legfeljebb: a telekterület 500-zal való osztásából nyert egész szám, de telkenként egy lakás elhelyezhető.

(3) Az **Lke-3** jelű építési övezet előírásai:

- a) Beépítési mód: oldalhatáron álló és szabadon álló
- b) Kialakítható legkisebb telekterület: 550 m<sup>2</sup>
- c) Legnagyobb terepszint feletti beépítettség: 30 %
- d) Legnagyobb terepszint alatti beépítettség: 40 %
- e) A szintterületi mutató legnagyobb értéke: 0,5
- f) Legkisebb zöldfelületi arány: 60 %,
- g) Legnagyobb épületmagasság: 4,5 m
- h) A telkeken belül
  - ha) az előkert: kialakult állapothoz igazodó vagy 5 m
  - hb) az oldalkert: oldalhatáron álló beépítésnél 4 m, szabadon álló beépítésnél 3 m
  - hc) a hátsókert: 6 m
- i) A telken elhelyezhető lakásszám legfeljebb: a telekterület 500-zal való osztásából nyert egész szám, de telkenként egy lakás elhelyezhető.

(4) Az **Lke-4** jelű építési övezet előírásai:

- a) Beépítési mód: ikres
- b) Kialakítható legkisebb telekterület: 550 m<sup>2</sup>
- c) Legnagyobb terepszint feletti beépítettség: 30 %
- d) Legnagyobb terepszint alatti beépítettség: 40 %
- e) A szintterületi mutató legnagyobb értéke: 0,5
- f) Legkisebb zöldfelületi arány: 60 %,
- g) Legnagyobb épületmagasság: 4,5 m
- h) A telkeken belül
  - ha) az előkert: 5 m
  - hb) az oldalkert: 3 m
  - hc) a hátsókert: 6 m
- i) A telken elhelyezhető lakásszám legfeljebb: a telekterület 500-zal való osztásából nyert egész szám, de telkenként egy lakás elhelyezhető.

(5) Az **Lke-5** jelű építési övezet előírásai:

- a) Beépítési mód: szabadon álló
- b) Kialakítható legkisebb telekterület: 550 m<sup>2</sup>
- c) Legnagyobb terepszint feletti beépítettség: 30 %
- d) Legnagyobb terepszint alatti beépítettség: 40 %
- e) A szintterületi mutató legnagyobb értéke: 0,5
- f) Legkisebb zöldfelületi arány: 60 %,
- g) Legnagyobb épületmagasság: 4,5 m
- h) A telkeken belül
  - ha) az előkert: 5 m
  - hb) az oldalkert: 3 m
  - hc) a hátsókert: 6 m
- i) A telken elhelyezhető lakásszám legfeljebb: a telekterület 500-zal való osztásából nyert egész szám, de telkenként egy lakás elhelyezhető.

(6) Az **Lke-6** jelű építési övezet előírásai:

- a) Beépítési mód: szabadon álló
- b) Kialakítható legkisebb telekterület: 900 m<sup>2</sup>
- c) Legnagyobb terepszint feletti beépítettség: 30 %
- d) Legnagyobb terepszint alatti beépítettség: 40 %
- e) A szintterületi mutató legnagyobb értéke: 0,5
- f) Legkisebb zöldfelületi arány: 60 %,
- g) Legnagyobb épületmagasság: 6,0 m
- h) A telkeken belül
  - ha) az előkert: 5 m
  - hb) az oldalkert: 3 m
  - hc) a hátsókert: 6 m
- i) A telken elhelyezhető lakásszám legfeljebb: a telekterület 500-zal való osztásából nyert egész szám, de telkenként egy lakás elhelyezhető.

(7) Az **Lke-7** jelű építési övezet előírásai:

- a) Beépítési mód: szabadon álló
- b) Kialakítható legkisebb telekterület: 4 000 m<sup>2</sup>
- c) Legnagyobb terepszint feletti beépítettség: 15 %
- d) Legnagyobb terepszint alatti beépítettség: 25 %
- e) A szintterületi mutató legnagyobb értéke: 0,25
- f) Legkisebb zöldfelületi arány: 75 %,
- g) Legnagyobb épületmagasság: 4,5 m
- h) A telkeken belül
  - ha) az előkert: 10 m
  - hb) az oldalkert: 3 m
  - hc) a hátsókert: 10 m
- i) A telken elhelyezhető lakásszám legfeljebb: a telekterület 800-zal való osztásából nyert egész szám, de telkenként egy lakás elhelyezhető.

(8) Az **Lke-8** jelű építési övezet előírásai:

- a) Beépítési mód: szabadon álló
- b) Kialakítható legkisebb telekterület: 900 m<sup>2</sup>
- b) Kialakítható legnagyobb telekterület: 4 000 m<sup>2</sup>
- c) Legnagyobb terepszint feletti beépítettség: 15 %, de 150 m<sup>2</sup> beépíthető,
- d) Legnagyobb terepszint alatti beépítettség: 25 %, de terepszint alatt 250 m<sup>2</sup> beépíthető,
- e) A szintterületi mutató legnagyobb értéke: 0,25, de 250 m<sup>2</sup> szintterület létesíthető,
- f) Legkisebb zöldfelületi arány: 70 %, de a beépített és a burkolt terület együttesen 300 m<sup>2</sup> lehet.
- g) Legnagyobb épületmagasság: 4,5 m
- h) A telkeken belül
  - ha) az előkert: 5,0 m, 15 m, a Szabályozási terv szerint,
  - hb) az oldalkert: 3 m,
  - hc) a hátsókert: 6 m, kivéve, ha a szabályozási terv ettől eltérően jelöli,
- i) A főrendeltetés csak egy épülettömegben helyezhető el.
- j) A telken elhelyezhető lakásszám legfeljebb: a telekterület 600-zal való osztásából nyert egész szám, de telkenként egy lakás elhelyezhető.

(9) Az **Lke-9** jelű építési övezet előírásai:

- a) Beépítési mód: szabadon álló
- b) Kialakítható legkisebb telekterület: 1 000 m<sup>2</sup>
- c) Legnagyobb terepszint feletti beépítettség: 15 %, de 150 m<sup>2</sup> beépíthető,
- d) Legnagyobb terepszint alatti beépítettség: 25 %, de terepszint alatt 250 m<sup>2</sup> beépíthető,
- e) A szintterületi mutató legnagyobb értéke: 0,25, de 250 m<sup>2</sup> szintterület létesíthető,
- f) Legkisebb zöldfelületi arány: 70 %, de a beépített és a burkolt terület együttesen 300 m<sup>2</sup> lehet,
- g) Legnagyobb épületmagasság: 4,5 m
- h) A telkeken belül
  - ha) az előkert: 5 m
  - hb) az oldalkert: 3 m
  - hc) a hátsókert: 6 m, 15 m, 25 m, a Szabályozási terv szerint,
- i) A főrendeltetés csak egy épülettömegben helyezhető el.
- j) A telken elhelyezhető lakásszám legfeljebb: 1 lakás.

(10) Az **Lke-10** jelű építési övezet előírásai:

- a) Beépítési mód: szabadon álló
- b) Kialakítható legkisebb telekterület: 1 000 m<sup>2</sup>
- c) Legnagyobb terepszint feletti beépítettség: 15 %, amelyen felül a beépítés mértéke 5 %-kal növelhető lakórendeltetéstől eltérő rendeltetés létesítése esetén.
- d) Legnagyobb terepszint alatti beépítettség: a terepszint feletti beépítés mértéke a terepszint alatt 10 %-kal növelhető
- e) A szintterületi mutató legnagyobb értéke: 0,25, amelyen felül a szintterületi mutató 0,1 m<sup>2</sup>/ m<sup>2</sup> értékkel növelhető lakórendeltetéstől eltérő rendeltetés létesítése esetén.
- f) Legkisebb zöldfelületi arány: 70 %, de a beépített és a burkolt terület együttesen 300 m<sup>2</sup> lehet.
- g) Legnagyobb épületmagasság: 5,0 m
- h) A telkeken belül
  - ha) az előkert: 10 m
  - hb) az oldalkert: 3 m, 6 m, a Szabályozási terv szerint
  - hc) a hátsókert: 6 m
- i) A főrendeltetés csak egy épülettömegben helyezhető el.
- j) A telken elhelyezhető lakásszám legfeljebb: 1 lakás.
- k) Az övezetben a Nagykovácsi úttal párhuzamos, legközelebb eső telekhatárok felől a beépítés során a kijelölt korlátozott használatú építési hely zónájában elsősorban nem lakórendeltetés helyezhető el. Lakórendeltetés (nappali, hálószoba) csak akkor alakítható ki, ha az épület szerkezete zajcsillapító megoldással készül.



(11) Az **Lke-11** jelű építési övezet előírásai:

- a) Beépítési mód: szabadon álló
- b) Kialakítható legkisebb telekterület: 1 000 m<sup>2</sup>
- c) Kialakítható legnagyobb telekterület: 4 000 m<sup>2</sup>
- d) Legnagyobb terepszint feletti beépítettség: 15 %, de 150 m<sup>2</sup> beépíthető,
- e) Legnagyobb terepszint alatti beépítettség: 25 %, de terepszint alatt 250 m<sup>2</sup> beépíthető,
- f) A szintterületi mutató legnagyobb értéke: 0,25, de 250 m<sup>2</sup> szintterület létesíthető,
- g) Legkisebb zöldfelületi arány: 70 %, de a beépített és a burkolt terület együttesen 300 m<sup>2</sup> lehet,
- h) Legnagyobb épületmagasság: 4,5 m
- i) A telkeken belül
  - ia) az előkert: 5 m, 15 m, a szabályozási terv szerint
  - ib) az oldalkert: 3 m
  - ic) a hátsókert: 6 m, 15 m, a szabályozási terv szerint.
- j) A főrendeltetés csak egy épülettömegben helyezhető el.
- k) A telken elhelyezhető lakásszám legfeljebb: a telekterület 600-zal való osztásából nyert egész szám, de telkenként egy lakás elhelyezhető.

### **33. Falusias lakóterület előírásai (Lf)**

39.§ (1) Falusias lakóterület Lf jellel jelölt építési övezeteiben elhelyezhető épület

- a) lakó,
  - b) mező- és erdőgazdaság, valamint a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró gazdasági tevékenységi célú,
  - c) a helyi ellátást szolgáló kereskedelmi, szolgáltató,
  - d) szállás jellegű,
  - e) igazgatási, iroda,
  - f) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
  - g) kulturális, közösségi szórakoztató
- rendeltetést is tartalmazhat.
- (2) A falusias lakóterületen melléképület rendeltetését kereskedelmi- vagy vendéglátó rendeltetésre változtatni nem lehet.
  - (3) A falusias lakóterületen haszonállat tartásával kapcsolatos építményt, épületet építeni, ill. ilyen célra rendeltetésváltással építményt, épületet kialakítani jelen rendelet előírásai szerint lehetséges.

40.§ (1) Az **Lf-1-Óf** és **Lf-1** jelű építési övezet előírásai:

- a) Beépítési mód: oldalhatáron álló
- b) Kialakítható legkisebb telekterület: 550 m<sup>2</sup>
- c) Legnagyobb terepszint feletti beépítettség: 30 %,
- d) Legnagyobb terepszint alatti beépítettség: 40 %
- e) A szintterületi mutató legnagyobb értéke: 0,5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- f) Legkisebb zöldfelületi arány: 60 %,
- g) Legnagyobb épületmagasság: 4,5 m
- h) A telkeken belül
  - ha) az előkert: kialakult vagy kötelező: 0,0 m
  - hb) az oldalkert: 4,5 m
  - hc) a hátsókert: 6 m
- i) A telken elhelyezhető lakásszám legfeljebb: a telekterület 500-zal való osztásából nyert egész szám, de telkenként egy lakás elhelyezhető.
- j) Az Lf-1-Óf jelű építési övezetben:
  - ja) a telek alakítható szélessége: legalább 14,0 m, legfeljebb 20,0 m,
  - jb) az előkert mértékénél az adott utcaszakaszon kialakult állapothoz kell igazodni.

(2) Az **Lf-2-Óf** és **Lf-2** jelű építési övezet előírásai:

- a) Beépítési mód: oldalhatáron álló
- b) Kialakítható legkisebb telekterület: 550 m<sup>2</sup>
- c) Legnagyobb terepszint feletti beépítettség: 30 %,
- d) Legnagyobb terepszint alatti beépítettség: 40 %
- e) A szintterületi mutató legnagyobb értéke: 0,5
- f) Legkisebb zöldfelületi arány: 60 %,
- g) Legnagyobb épületmagasság: 4,5 m.
- h) A telkeken belül
  - ha) az előkert: kialakult vagy kötelező: 0,0 m
  - hb) az oldalkert: 4,5 m
  - hc) a hátsókert: 6 m.
- i) A telken elhelyezhető lakásszám legfeljebb: a telekterület 500-zal való osztásából nyert egész szám, de telkenként egy lakás elhelyezhető.
- j) Az Lf-2-Óf jelű építési övezetben:
  - ja) a telek alakítható szélessége: legalább 14,0 m, legfeljebb 20,0 m,
  - jb) az előkert mértékénél az adott utcaszakaszon kialakult állapothoz kell igazodni.

**(3) Az Lf-3-Óf és Lf-3 jelű építési övezet előírásai:**

- a) Beépítési mód: oldalhatáron álló, illetve amennyiben a telekszélesség legalább 18 m, szabadon álló is lehet
- b) Kialakítható legkisebb telekterület: 550 m<sup>2</sup>
- c) Legnagyobb terepszint feletti beépítettség: 30 %
- d) Legnagyobb terepszint alatti beépítettség: 40 %
- e) A szintterületi mutató legnagyobb értéke: 0,5
- f) Legkisebb zöldfelületi arány: 60 %
- g) Legnagyobb épületmagasság: 4,5 m
- h) A telkeken belül
  - ha) az előkert: kialakult vagy 5,0 m
  - hb) az oldalkert: szabadon álló beépítésnél 3 m, oldalhatáron álló beépítés esetén az oldalkert 4,5 m.
  - hc) a hátsókert: 6 m
- i) A telken elhelyezhető lakásszám legfeljebb: a telekterület 500-zal való osztásából nyert egész szám, de telkenként egy lakás elhelyezhető.
- j) Az Lf-3-Óf jelű építési övezetben:
  - ja) a telek alakítható szélessége: legalább 14,0 m, legfeljebb 20,0 m.
  - jb) az előkert mértékénél az adott utcaszakaszon kialakult állapothoz kell igazodni.

**(4) Az Lf-4 jelű építési övezet előírásai:**

- a) Beépítési mód: oldalhatáron álló, illetve amennyiben a telekszélesség legalább 18 m szabadon álló is lehet
- b) Kialakítható legkisebb telekterület: 550 m<sup>2</sup>
- c) Legnagyobb terepszint feletti beépítettség: 30 %
- d) Legnagyobb terepszint alatti beépítettség: 40 %
- e) A szintterületi mutató legnagyobb értéke: 0,5
- f) Legkisebb zöldfelületi arány: 60 %
- g) Legnagyobb épületmagasság: 4,5 m
- h) A telkeken belül
  - ha) az előkert: kialakult vagy 5,0 m
  - hb) az oldalkert: szabadon álló beépítésnél 3 m, oldalhatáron álló beépítés esetén az oldalkert 4,5 m.
  - hc) a hátsókert: 6 m
- i) A telken elhelyezhető lakásszám legfeljebb: a telekterület 500-zal való osztásából nyert egész szám, de telkenként egy lakás elhelyezhető.

**(5) Az Lf-5 jelű építési övezet előírásai:**

- a) Beépítési mód: szabadon álló
- b) Kialakítható legkisebb telekterület: 900 m<sup>2</sup>,
- c) Kialakítható legnagyobb telekterület: 2800 m<sup>2</sup>.
- d) Legnagyobb terepszint feletti beépítettség: 20 %, a telekterület 900 m<sup>2</sup> feletti területén alkalmazandó beépítés legnagyobb mértéke 10%.
- e) Legnagyobb terepszint alatti beépítettség: 20 %
- f) A szintterületi mutató legnagyobb értéke: 0,35
- g) Legkisebb zöldfelületi arány: 65 %,
- h) Legnagyobb épületmagasság: 4,5 m
- i) A telkeken belül
  - ia) az előkert: 5 m, 10 m, a szabályozási terv szerint,
  - ib) az oldalkert: 3 m, 6 m, a szabályozási terv szerint,
  - ic) a hátsókert: 6 m, 10 m, a szabályozási terv szerint.
- j) A telken elhelyezhető lakásszám legfeljebb: a telekterület 700-zal való osztásából nyert egész szám, de telkenként egy lakás elhelyezhető.

**(6) Az Lf-6 jelű építési övezet előírásai:**

- a) Beépítési mód: szabadon álló
- b) Kialakítható legkisebb telekterület: 700 m<sup>2</sup>
- c) Legnagyobb terepszint feletti beépítettség: 20 %, a telekterület 900 m<sup>2</sup> feletti területén alkalmazandó beépítés legnagyobb mértéke 10%.
- d) Legnagyobb terepszint alatti beépítettség: 20 %
- e) A szintterületi mutató legnagyobb értéke: 0,35
- f) Legkisebb zöldfelületi arány: 65 %,
- g) Legnagyobb épületmagasság: 4,5 m
- h) A telkeken belül
  - ha) az előkert: 5,0 m,
  - hb) az oldalkert: 3,0 m,
  - hc) a hátsókert: 6,0 m.
- i) A telken elhelyezhető lakásszám legfeljebb: a telekterület 700-zal való osztásából nyert egész szám, de telkenként egy lakás elhelyezhető.

**(7) Az Lf-7 jelű építési övezet előírásai:**

- a) Beépítési mód: szabadon álló
- b) Kialakítható legkisebb telekterülete: 700 m<sup>2</sup>
- c) Legnagyobb terepszint feletti beépítettség: 20 %,
- d) Legnagyobb terepszint alatti beépítettség: 30 %
- e) A szintterületi mutató legnagyobb értéke: 0,35
- f) Legkisebb zöldfelületi arány: 65 %,
- g) Legnagyobb épületmagasság: 4,5 m.
- h) A telkeken belül
  - ha) az előkert: 5 m,
  - hb) az oldalkert: 3 m,
  - hc) a hátsókert: 6 m.
- i) A telken elhelyezhető lakásszám legfeljebb: a telekterület 700-zal való osztásából nyert egész szám, de telkenként egy lakás elhelyezhető.

### 34. Településközpont területek előírásai (Vt)

- 41.§ (1) A településközpont terület elsősorban lakó- és olyan települési szintű egyéb rendeltetést szolgáló épület elhelyezésére szolgál, amely nincs zavaró hatással a lakó rendeltetésre.
- (2) A településközpont területen elhelyezhető épület, a lakó rendeltetésen kívül:
- igazgatási, iroda,
  - kereskedelmi, szolgáltató, szállás,
  - egyéb közösségi szórakoztató épület, a terület azon részén, amelyben a gazdasági célú használat az elsődleges,
  - hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
  - kulturális, közösségi szórakoztató
  - sport
- rendeltetést tartalmazhat.
- (3) A településközpont területen épületenként, egy tömegben legfeljebb 2 lakás helyezhető el, kivéve a Vt-7 övezet.
- (4) Településközpont területen egyéb, a lakórendeltetést nem zavaró gazdasági célú használat lehetséges.
- (5) Településközpont területen alakítható minimális telekszélesség oldalhatáron álló beépítés esetén 14 m, szabadon álló beépítés esetén 18 m.
- (6) A településközpont területen haszonállat tartásával kapcsolatos építményt, épületet építeni, ill. ilyen célra rendeltetésváltással építményt, épületet kialakítani nem lehet.

42.§ (1) A **Vt-1-Óf** és **Vt-1** jelű építési övezet előírásai:

- Beépítési mód: oldalhatáron álló,
- Kialakítható legkisebb telekterület: 550 m<sup>2</sup>
- Legnagyobb terepszint feletti beépítettség: 30 %,
- Legnagyobb terepszint alatti beépítettség: 40 %
- A szintterületi mutató legnagyobb értéke: 0,5
- Legkisebb zöldfelületi arány: 40 %,
- Legnagyobb épületmagasság: 4,5 m
- A telkeken belül
  - az előkert: kialakult
  - az oldalkert: 4,5 m
  - a hátsókert: 6 m.
- A telken elhelyezhető lakásszám legfeljebb: a telekterület 500-zal való osztásából nyert egész szám, de telkenként egy lakás elhelyezhető.
- A Vt-1-Óf jelű építési övezetben:
  - a telek alakítható szélessége: legalább 14,0 m, legfeljebb 20,0 m.
  - az előkert mértékénél az adott utcaszakaszon kialakult állapothoz kell igazodni.
- Az övezetben sport és közösségi szórakoztató rendeltetés nem helyezhető el.

(2) A **Vt-2-Óf** jelű építési övezet előírásai:

- a) Beépítési mód: oldalhatáron álló,
- b) Kialakítható legkisebb telekterület: 550 m<sup>2</sup>
- c) Legnagyobb terepszint feletti beépítettség: 30 %,
- d) Legnagyobb terepszint alatti beépítettség: 40 %
- e) A szintterületi mutató legnagyobb értéke: 0,5
- f) Legkisebb zöldfelületi arány: 40 %,
- g) Legnagyobb épületmagasság: 4,5 m
- h) A telkeken belül
  - ha) az előkert: kialakult
  - hb) az oldalkert: 4,5 m
  - hc) a hátsókert: 6 m
- i) A telken elhelyezhető lakásszám legfeljebb: a telekterület 500-zal való osztásából nyert egész szám, de telkenként egy lakás elhelyezhető.
- j) Az építési övezetben:
  - ja) a telek alakítható szélessége: legalább 14,0 m, legfeljebb 20,0 m.
  - jb) az előkert mértékénél az adott utcaszakaszon kialakult állapothoz kell igazodni.
  - jc) Az övezetben sport és közösségi szórakoztató rendezetetés nem helyezhető el.

(3) A **Vt-3** jelű építési övezet előírásai:

- a) Beépítési mód: oldalhatáron álló, illetve amennyiben a telekszélesség legalább 18 m, szabadon álló is lehet.
- b) Kialakítható legkisebb telekterület: 550 m<sup>2</sup>
- c) Legnagyobb terepszint feletti beépítettség: 30 %
- d) Legnagyobb terepszint alatti beépítettség: 40 %
- e) A szintterületi mutató legnagyobb értéke: 0,5
- f) Legkisebb zöldfelületi arány: 30 %,
- g) Legnagyobb épületmagasság: 4,5 m
- h) A telkeken belül
  - ha) az előkert: 5 m,
  - hb) az oldalkert: szabadon álló beépítésnél 3 m, oldalhatáron álló beépítés esetén az oldalkert 4,5 m,
  - hc) a hátsókert: 6 m.
- i) A telken elhelyezhető lakásszám legfeljebb: a telekterület 500-zal való osztásából nyert egész szám, de telkenként egy lakás elhelyezhető.

(4) A **Vt-4** jelű építési övezet előírásai:

- a) Beépítési mód szabadon álló
- b) Kialakítható legkisebb telekterület: 5 000 m<sup>2</sup>
- c) Legnagyobb terepszint feletti beépítettség: 37,5 %,
- d) Legnagyobb terepszint alatti beépítettség: 47,5 %
- e) A szintterületi mutató legnagyobb értéke: 0,75
- f) Legkisebb zöldfelületi arány: 31,5 %,
- g) Legnagyobb épületmagasság: 6,0 m
- h) A telkeken belül
  - ha) az előkert: 5 m,
  - hb) az oldalkert: 3 m,
  - hc) a hátsókert: 6 m.
- i) A telken legfeljebb 1 db szolgálati lakás helyezhető el.
- j) Az építési övezetben a főrendeltetést nem zavaró gazdasági funkció elhelyezhető.
- k) Az építési övezetben önálló lakóépületet elhelyezni nem lehet.

(5) A **Vt-5-Óf-M** jelű építési övezet előírásai:

- a) Beépítési mód szabadon álló
- b) Kialakítható legkisebb telekterület: 2 000 m<sup>2</sup>
- c) Legnagyobb terepszint feletti beépítettség: 30 %
- d) Legnagyobb terepszint alatti beépítettség: 40 %
- e) A szintterületi mutató legnagyobb értéke: 1,0
- f) Legkisebb zöldfelületi arány: 30 %,
- g) Legnagyobb épületmagasság: 4,5 m
- h) A telkeken belül
  - ha) az előkert: kialakult,
  - hb) az oldalkert: kialakult,
  - hc) a hátsókert: kialakult.
- i) A telken legfeljebb 1 db szolgálati lakás helyezhető el.
- j) Az övezetben kizárólag az alábbi rendeltetések helyezhetők el: hitéleti, kulturális és szállás.

(6) A **Vt-6** jelű építési övezet előírásai:

- a) Beépítési mód szabadon álló
- b) Kialakítható legkisebb telekterület: 900 m<sup>2</sup>
- c) Legnagyobb terepszint feletti beépítettség: 30 %
- d) Legnagyobb terepszint alatti beépítettség: 40 %
- e) A szintterületi mutató legnagyobb értéke: 0,8,
- f) Legkisebb zöldfelületi arány: 30 %,
- g) Legnagyobb épületmagasság: 6,0 m
- h) A telkeken belül
  - ha) az előkert: 5 m,
  - hb) az oldalkert: 3 m,
  - hc) a hátsókert: 6 m.
- i) A telken elhelyezhető lakásszám legfeljebb: a telekterület 500-zal való osztásából nyert egész szám, de telkenként egy lakás elhelyezhető.

(7) A **Vt-7** jelű építési övezet előírásai:

- a) Beépítési mód szabadon álló
- b) Kialakítható legkisebb telekterület: 10 000 m<sup>2</sup>
- c) Legnagyobb terepszint feletti beépítettség: kialakult
- d) Legnagyobb terepszint alatti beépítettség: kialakult
- e) A szintterületi mutató legnagyobb értéke: kialakult
- f) Legkisebb zöldfelületi arány: 30 %,
- g) Legnagyobb épületmagasság: kialakult
- h) A telkeken belül
  - ha) az előkert: kialakult,
  - hb) az oldalkert: kialakult,
  - hc) a hátsókert: kialakult.
- i) A telken elhelyezhető lakásszám legfeljebb: kialakult.
  - ia) Az övezetben az alábbi rendeltetések létesítményei helyezhetők el: kereskedelem, lakó.
  - ib) A meglévő épületek nem bővíthetők.
  - ic) A területen, felszínen, illetve felszín alatt új építmény, épület nem helyezhető el. Kivéve közműlétesítmény.
  - id) Meglévő épület használati mód változása nem engedélyezhető.
  - ie) Telken belül, az egyes épületek között, illetve körül kerítés nem helyezhető el.
  - if) Telken belül tereprendezési munka nem végezhető.
  - ig) Az épületek homlokzatképzése, anyaghasználata nem változtatható meg.
  - ih) Utólagos hőszigetelés az épület homlokzatainak egészen egyidőben végezhető, a meglévővel egyező homlokzatképzéssel, színezéssel és struktúrájú vakolattal.

(8) A **Vt-8** jelű építési övezet előírásai:

- a) Beépítési mód szabadon álló
- b) Kialakítható legkisebb telekterület: 10 000 m<sup>2</sup>
- c) Legnagyobb terepszint feletti beépítettség: 10 %
- d) Legnagyobb terepszint alatti beépítettség: 20 %
- e) A szintterületi mutató legnagyobb értéke: 0,4 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- f) Legkisebb zöldfelületi arány: 30 %,
- g) Legnagyobb épületmagasság: kialakult
- h) A telkeken belül
  - ha) az előkert: kialakult,
  - hb) az oldalkert: kialakult,
  - hc) a hátsókert: kialakult.
- i) A telken elhelyezhető lakásszám legfeljebb: 4 lakás
- j) Az övezetben az alábbi rendeltetések létesítményei helyezhetők el: szállás, vendéglátó, sport, egészségügy, oktatás.
- k) Az építési övezetben meglévő lovarda kiszolgálásához sportcélú lótartás számára szolgáló épület elhelyezése megengedett.



(9) A **Vt-9** jelű építési övezet előírásai:

- a) Beépítési mód szabadon álló
- b) Kialakítható legkisebb telekterület: 10 000 m<sup>2</sup>
- c) Legnagyobb terepszint feletti beépítettség: 22,5 %
- d) Legnagyobb terepszint alatti beépítettség: 42,5 %
- e) A szintterületi mutató legnagyobb értéke: 0,8 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- f) Legkisebb zöldfelületi arány: 50 %,
- g) Legnagyobb épületmagasság: 7,5 m
- h) A telkeken belül
  - ha) az előkert: a Szabályozási terv szerint,
  - hb) az oldalkert: a Szabályozási terv szerint,
  - hc) a hátsókert: a Szabályozási terv szerint.
- i) Az övezetben az alábbi rendeltetések létesítményei helyezhetők el: oktatás, kulturális, szállás, vendéglátó, kereskedelem, sport, egészségügy.
- j) Az övezetben meghatározott zöldfelület 60%-át két- vagy háromszintű növénytelepítéssel kell kialakítani.
- k) A 11104 j. út menti, utcai közvilágítás, valamint az országos úttal párhuzamosan jelölt, közhasználat számára átadott magánterületen a gyalogos és kerékpáros sáv kiépítendő.

### 35. Intézmény területek előírásai (Vi)

43.§ (1) Az intézmény terület elsősorban igazgatási, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális rendeltetést szolgáló épületek elhelyezésére szolgál.

(2) Az intézmény területen elhelyezhető épület – az (1) bekezdésben foglaltakon kívül:

- a) iroda
  - b) kereskedelmi, szolgáltató, szállás,
  - c) kulturális,
  - d) hitéleti,
  - e) sport
- rendeltetést is tartalmazhat.

(3) A (2) bekezdés a)–e) pontjában felsorolt rendeltetést tartalmazó épületben a tulajdonos, a használó vagy a személyzet számára szolgáló lakás, az építési övezetben meghatározott számban és módon alakítható ki.

44.§ (1) A **Vi-1-Of** jelű építési övezet előírásai:

- a) Beépítési mód szabadon álló
- b) Kialakítható legkisebb telekterület: 3 000 m<sup>2</sup>
- c) Legnagyobb terepszint feletti beépítettség: 50 %
- d) Legnagyobb terepszint alatti beépítettség: 60 %
- e) A szintterületi mutató legnagyobb értéke: 1,0
- f) Legkisebb zöldfelületi arány: 25 %,
- g) Legnagyobb épületmagasság: 6,0 m
- h) A telkeken belül
  - ha) az előkert: kialakult
  - hb) az oldalkert: 3 m,
  - hc) a hátsókert: 6 m.

(2) Az **Vi-2** jelű építési övezet előírásai:

- a) Beépítési mód szabadon álló
- b) Kialakítható legkisebb telekterület: 5 000 m<sup>2</sup>
- c) Legnagyobb terepszint feletti beépítettség: 50 %
- d) Legnagyobb terepszint alatti beépítettség: 60 %
- e) A szintterületi mutató legnagyobb értéke: 1,2
- f) Legkisebb zöldfelületi arány: 25 %
- g) Legnagyobb épületmagasság: 12,0 m
- h) A telkeken belül
  - ha) az előkert: kialakult
  - hb) az oldalkert: 3 m.

(3) Az **Vi-3-Of** jelű építési övezet előírásai:

- a) Beépítési mód oldalhatáron álló
- b) Kialakítható legkisebb telekterület: 550 m<sup>2</sup>
- c) Legnagyobb terepszint feletti beépítettség: 50 %
- d) Legnagyobb terepszint alatti beépítettség: 60 %
- e) A szintterületi mutató legnagyobb értéke: 1,0
- f) Legkisebb zöldfelületi arány: 25 %
- g) Legnagyobb épületmagasság: 6,0 m.
- h) A telkeken belül
  - ha) az előkert: kialakult,
  - hb) az oldalkert: 4,5 m
  - hc) a hátsókert: 5 m.

(4) Az **Vi-4-Of** jelű építési övezet előírásai:

- a) Beépítési mód: kialakult
- b) Kialakítható legkisebb telekterület: 550 m<sup>2</sup>
- c) Legnagyobb terepszint feletti beépítettség: 55%
- d) Legnagyobb terepszint alatti beépítettség: 65%
- e) A szintterületi mutató legnagyobb értéke: 1,0
- f) Legkisebb zöldfelületi arány: 22,5%
- g) Legnagyobb épületmagasság: 6,0 m
- h) A telkeken belül
  - ha) az előkert: kialakult,
  - hb) az oldalkert: kialakult
  - hc) hátsókert: kialakult.

(5) A **Vi-5** jelű építési övezet előírásai:

- a) Beépítési mód: szabadon álló
- b) Kialakítható legkisebb telekterület: 700 m<sup>2</sup>
- c) Legnagyobb terepszint feletti beépítettség: 30 %
- d) Legnagyobb terepszint alatti beépítettség: 40 %
- e) A szintterületi mutató legnagyobb értéke: 0,5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>,
- f) Legkisebb zöldfelületi arány: 30 %,
- g) Legnagyobb épületmagasság: 4,5 m
- h) A telkeken belül
  - ha) az előkert: 5 m,
  - hb) az oldalkert: 3 m,
  - hc) a hátsókert: kialakult.
- i) Az építési övezetben kizárólag a köz- és tűzbiztonságot szolgáló tevékenységek számára szolgáló épület helyezhető el.

(6) A **Vi-6** jelű építési övezet előírásai:

- a) Beépítési mód szabadon álló
- b) Kialakítható legkisebb telekterület: 700 m<sup>2</sup>
- c) Legnagyobb terepszint feletti beépítettség: 40 %
- d) Legnagyobb terepszint alatti beépítettség: 50 %
- e) A szintterületi mutató legnagyobb értéke: 0,8 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- f) Legkisebb zöldfelületi arány: 30 %,
- g) Legnagyobb épületmagasság: 5,0 m
- h) A telkeken belül
  - ha) az előkert: 5 m,
  - hb) az oldalkert: 3 m,
  - hc) a hátsókert: 6 m.

### **36. Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területek előírásai (Gksz)**

45.§ (1) A kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület elsősorban környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági tevékenységi célú épületek elhelyezésére szolgál.

- (2) A területen önálló lakó rendeltetésű épület nem helyezhető el.
- (3) A területen nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységek folytathatók.

46.§ (1) A **Gksz-1** jelű építési övezet előírásai:

- a) Beépítési mód szabadon álló
- b) Kialakítható legkisebb telekterület: 2 000 m<sup>2</sup>
- c) Legnagyobb terepszint feletti beépítettség: 30 %
- d) Legnagyobb terepszint alatti beépítettség: 40 %
- e) A szintterületi mutató legnagyobb értéke: 0,8 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- f) Legkisebb zöldfelületi arány: 30 %,
- g) Legnagyobb épületmagasság: 6,0 m
- h) A telkeken belül
  - ha) az előkert: a legfeljebb 25 m<sup>2</sup> beépített alapterületű, egyszintes portaépület elhelyezése esetén 0,0 m, egyéb épület esetén 5 m
  - hb) az oldalkert: 3 m
  - hc) a hátsókert: 3 m, 10 m, a Szabályozási terv szerint.
- h) Az építési övezetben kizárólag az alábbi rendeltetések helyezhetők el: kereskedelem, szolgáltatás, iroda, gazdasági és raktározási tevékenység.
- i) Az építési övezetben konténer a 11104 j. úttól 30 m távolságra helyezhető el.

(2) A **Gksz-2** jelű építési övezet előírásai:

- a) Beépítési mód szabadon álló
- b) Kialakítható legkisebb telekterület: 3 000 m<sup>2</sup>
- c) Legnagyobb terepszint feletti beépítettség: 30 %
- d) Legnagyobb terepszint alatti beépítettség: 40 %
- e) A szintterületi mutató legnagyobb értéke: 0,8 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- f) Legkisebb zöldfelületi arány: 30 %,
- g) Legnagyobb épületmagasság: 6,0 m
- h) A telkeken belül
  - ha) az előkert: a legfeljebb 25 m<sup>2</sup> beépített alapterületű, egyszintes portaépület elhelyezése esetén 0,0 m, egyéb épület esetén 10 m.
  - hb) az oldalkert: 5 m,
  - hc) a hátsókert: 10 m.
- i) Az építési övezetben kizárólag az alábbi rendeltetések helyezhetők el: kereskedelem, szolgáltatás, iroda, gazdasági és raktározási tevékenység.
- j) Az övezet telkei közforgalom számára megnyitott magánúttal is feltárhatók.
- k) Az övezetben magánút önálló telken, legalább 12,0 m telekszélességgel alakítandó ki.

(3) A **Gksz-3** jelű építési övezet előírásai:

- a) Beépítési mód szabadon álló
- b) Kialakítható legkisebb telekterület: 1 500 m<sup>2</sup>
- c) Legnagyobb terepszint feletti beépítettség: 30 %
- d) Legnagyobb terepszint alatti beépítettség: 40 %
- e) A szintterületi mutató legnagyobb értéke: 0,8 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- f) Legkisebb zöldfelületi arány: 30 %,
- g) Legnagyobb épületmagasság: 6,0 m
- h) A telkeken belül
  - ha) az előkert: a legfeljebb 25 m<sup>2</sup> beépített alapterületű, egyszintes portaépület elhelyezése esetén 0,0 m, egyéb épület esetén 7 m.
  - hb) az oldalkert: 3 m,
  - hc) a hátsókert: a Szabályozási terven jelöltek szerint, az Ördögárok patak telekhatárától számított 15 m.
- j) Az építési övezetben kizárólag az alábbi rendeltetések helyezhetők el: kereskedelem, szolgáltatás, iroda, gazdasági és raktározási tevékenység.
- k) Az építési övezetben konténer a 11104 j. úttól 20 m távolságra helyezhető el.
- j) A „közhasználat számára átadott magánterület, járda”-ként jelölt területsávban kerítés nem építhető. E területsávban közművezeték elhelyezhető.
- k) A területen átvezető vízvezeték kiváltásáig a vezetékkel és annak védőtávolságával érintett területsáv nem építhető be.
- l) A területen az egy tömegben kialakítható beépítés legfeljebb 1 000 m<sup>2</sup> lehet.
- m) A terület beépítésének feltétele az Ördögárok patak mentén „beültetési kötelezettséggel jelölt” területsáv háromszintű növényzettel telepített zöldfelületként történő kialakítása.

### **37. Különleges övezetek előírásai (K)**

- 47.§ (1) A különleges övezetbe azok a területek tartoznak, amelyek a rajtuk elhelyezhető építmények rendeltetése miatt jelentős hatást gyakorolnak a környezetükre, vagy a környezetük megengedett külső hatásaitól védelmet igényelnek.
- (2) A telek beépítetlen, szilárd burkolattal nem fedett területeit zöldfelületként kell kialakítani, a telek határa mentén többszintes növényállomány (fa, cserje, gyepek) létesítésével.

### 38. Különleges – kastély Kkast jelű építési övezet

48.§ (1) A **Kkast-1-M** jelű építési övezet (múemlék telke) előírásai:

- a) Beépítési mód szabadon álló
- b) Kialakítható legkisebb telekterület: 60 000 m<sup>2</sup>
- c) Legnagyobb terepszint feletti beépítettség: 10 %
- d) Legnagyobb terepszint alatti beépítettség: 20 %
- e) A szintterületi mutató legnagyobb értéke: 0,4 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- f) Legkisebb zöldfelületi arány: 75 %,
- g) Legnagyobb épületmagasság: 7,5 m.
- h) A telkeken belül
  - ha) az előkert: 10 m,
  - hb) az oldalkert: 10 m,
  - hc) a hátsókert: 10 m.
- i) Az építési övezetben az alábbi rendeltetések létesítményei helyezhetők el: oktatás, nevelés, kulturális, hitéleti, egészségügyi, közösségi szórakoztató, sport, vendéglátás, szállás.

(2) A **Kkast -2-M** jelű építési övezet (múemléki környezet) előírásai:

- a) Beépítési mód szabadon álló
- b) Kialakítható legkisebb telekterület: 15 000 m<sup>2</sup>
- c) Legnagyobb terepszint feletti beépítettség: 10 %
- d) Legnagyobb terepszint alatti beépítettség: 20 %
- e) A szintterületi mutató legnagyobb értéke: 0,4 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- f) Legkisebb zöldfelületi arány: 75 %,
- g) Legnagyobb épületmagasság: 7,5 m.
- h) A telkeken belül
  - ha) az előkert: 10 m,
  - hb) az oldalkert: 10 m,
  - hc) a hátsókert: 10 m.
- i) Az építési övezetben az alábbi rendeltetések létesítményei helyezhetők el: oktatás, nevelés, kulturális, hitéleti, egészségügyi, közösségi szórakoztató.

### 39. Különleges – oktatási Ko jelű építési övezet

49.§ A **Ko-1** jelű építési övezet előírásai:

- a) Beépítési mód szabadon álló
- b) Kialakítható legkisebb telekterület: 78 000 m<sup>2</sup>
- c) Legnagyobb terepszint feletti beépítettség: 13,82%
- d) Legnagyobb terepszint alatti beépítettség: 23,82 %
- e) A szintterületi mutató legnagyobb értéke: 0,48 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- f) Legkisebb zöldfelületi arány: 64,7 %,
- g) Legnagyobb épületmagasság: 7,5 m.
- h) A telkeken belül
  - ha) az előkert: a legfeljebb 25 m<sup>2</sup> beépített alapterületű, egyszintes portaépület elhelyezése esetén 0,0 m, egyéb épület esetén a Szabályozási terv szerint,
  - hb) az oldalkert: 10 m,
  - hc) a hátsókert: 10 m, 15 m, a Szabályozási terv szerint.
- i) Az építési övezetben az alábbi rendeltetések létesítményei helyezhetők el: oktatás, nevelés, kulturális, hitéleti, egészségügyi, közösségi szórakoztató, sport, vendéglátás.
- j) Az építési telken 2,0 m-nél magasabb támfal nem építhető.
- k) A Budai Tájvédelmi Körzet (Tk) határvonalával párhuzamos, attól mért 20 m széles területsávban épület nem építhető.
- l) A Tájvédelmi Körzet határán épülő kerítés magassága legfeljebb 2,0 m, a kerítés lábazata legfeljebb 0,7 m lehet.
- m) A zöldfelületek kialakítására az alábbi előírások vonatkoznak:
  - ma) A zöldfelület minden 150 m<sup>2</sup>-én 1 db lombos fa, vagy 40 db legalább közepes növekedésű (1-1,5 m magasra növvő) cserje elültetése szükséges.
  - mb) A telkek zöldfelülettel borított részének legalább ¼-ét háromszintű (gyep- cserje- és lombkoronaszint együttesen) növényzet alkalmazásával kell kialakítani. Kizárólag egyszintű növényzet (gyep) a zöldfelülettel fedett terület legfeljebb felét boríthatja.
  - mc) A parkolók telken belül is fásítva alakítandók ki: 4 parkoló helyenként legalább 1 db, legalább kétszer iskolázott, közepes növekedésű, lombos fa telepítendő.

### 42. Különleges - általános Ká-1 jelű építési övezet

51.§ (1) A **Ká-1** jelű építési övezet előírásai:

- a) Beépítési mód szabadon álló
- b) Kialakítható legkisebb telekterület: 14 000 m<sup>2</sup>
- c) Legnagyobb terepszint feletti beépítettség: 10 %
- d) Legnagyobb terepszint alatti beépítettség: 20 %
- e) A szintterületi mutató legnagyobb értéke: 0,4 m<sup>2</sup>/ m<sup>2</sup>
- f) Legkisebb zöldfelületi arány: 80 %,
- g) Legnagyobb épületmagasság: 7,5 m.
- h) A telkeken belül
  - ha) az előkert a legfeljebb 25 m<sup>2</sup> beépített alapterületű, egyszintes portaépület elhelyezése esetén 0,0 m, egyéb épület esetén a Szabályozási terv szerinti,
  - hb) az oldalkert 10 m,
  - hc) a hátsókert: 10 m.
- i) Az övezetben az alábbi rendeltetések létesítményei helyezhetők el: oktatás, sport, szabadidő, rekreáció, egészségügyi, közösségi, hitéleti, vendéglátás.
- j) A telek be nem épített részén 2,0 m –nél magasabb támfal nem építhető.

(2) A **Ká-2** jelű építési övezet előírásai:

- a) Beépítési mód szabadon álló
- b) Kialakítható legkisebb telekterület: 13 000 m<sup>2</sup>
- c) Legnagyobb terepszint feletti beépítettség: 10 %
- d) Legnagyobb terepszint alatti beépítettség: 20 %
- e) A szintterületi mutató legnagyobb értéke: 0,4 m<sup>2</sup>/ m<sup>2</sup>
- f) Legkisebb zöldfelületi arány: 80 %,
- g) Legnagyobb épületmagasság: 7,5 m
- h) A telkeken belül
  - ha) az előkert: a legfeljebb 25 m<sup>2</sup> beépített alapterületű, egyszintes portaépület elhelyezése esetén az előkert 0,0 m, egyéb épület esetén a Szabályozási terv szerinti
  - hb) az oldalkert: 7 m,
  - hc) a hátsókert: 10 m.
- i) Az övezetben az alábbi rendeltetések létesítményei helyezhetők el: egészségügyi és szociális.
- j) A telek be nem épített részén 2,0 m –nél magasabb támfal nem építhető.

#### **41. Különleges – temető Kte jelű építési övezet**

50.§ (1) A **Kte-1** jelű építési övezet előírásai:

- a) Beépítési mód szabadon álló
- b) Kialakítható legkisebb telekterület: 15 000 m<sup>2</sup>
- c) Legnagyobb terepszint feletti beépítettség: 10 %
- d) Legnagyobb terepszint alatti beépítettség: 20 %
- e) A szintterületi mutató legnagyobb értéke: 0,1 m<sup>2</sup>/ m<sup>2</sup>
- f) Legkisebb zöldfelületi arány: 50 %,
- g) Legnagyobb építmény-, épületmagasság: a síremlék, urnafal legfeljebb 3 m-es építménymagassággal, kápolna, templom, ravatalozó legfeljebb 10 m-es épületmagassággal alakítható ki.
- h) A telkeken belül
  - ha) az előkert: 10 m,
  - hb) az oldalkert: 10 m,
  - hc) a hátsókert: 10 m.

#### **42. Különleges - kápolna terület övezete - Kkáp**

52.§ A **Kkáp** jelű övezet előírásai az alábbiak:

- a) A Kkáp jelű terület a kápolnák területei.
- b) Az építési övezetben elhelyezhető rendeltetések: hitéleti, kulturális
- c) A terület zöldfelülete közparkként használandó terület.
- d) A legnagyobb épületmagasság 6,0 m,
- e) A beépítés mértéke legfeljebb 20 %.
- f) A legkisebb zöldfelület mértéke 50 %.



### 43. Különleges - közmű területek - Kkm

53.§ (1) A **Kkm-1** jelű építési övezet előírásai:

- a) A Kkm-1 jelű terület a hírközlési építmények (antenna) területe.
- b) Az építési övezetben elhelyezhető épületek, építmények, műszaki berendezések: a hírközlés és egyéb közműlétesítmény és az ezeket kiegészítő műszaki berendezések.
- c) Az építési övezetben elhelyezhető műszaki berendezések számára konténerek elhelyezhetők.
- d) A legnagyobb épületmagasság 4,5 m.
- e) A konténerek telepítése az építési övezet által meghatározott építési helyen belül – a telepítési távolságok betartása mellett -, kizárólag egy tömbben történhet.

(2) A **Kkm-2** jelű építési övezet előírásai:

- a) A Kkm-2 jelű terület a vízmű építmények területe.
- b) Az övezetben a vízmű műtárgyai helyezhetők el.

## X. FEJEZET A BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK RÉSZLETES ÖVEZETI ELŐÍRÁSAI

### 44. Közlekedési területek általános előírásai (KÖ)

54.§ (1) A közlekedés és közmű terület az országos és a helyi közút, a kerékpárút, a gépjármű várakozóhely (parkoló) - a közterületnek nem minősülő telken megvalósuló kivételével -, a járda és gyalogút (sétány), köztér, mindezek csomópontja, vízvezetési rendszere és környezetvédelmi építményei, a közúti és a légi közlekedés, továbbá a közmű és a hírközlés építményei elhelyezésére szolgál.

- (2) Nagykovácsi területén a közlekedési területek szabályozási szélessége a Szabályozási terv szerinti.
- (3) Az építési (szabályozási) szélességen belül az országos településrendezési és építési követelményekről szóló rendelet szerinti létesítményeken kívül utcabútorok helyezhetők el, ill. utcafásítás telepíthető.
- (4) A 8 méternél kisebb telekszélességű helyi külterületi utak mentén a tengelytől mért 4,0-4,0 m sávon belül építmény nem helyezhető el.
- (5) Szabályozási tervvel érintett területek közlekedésfejlesztésének részletes előírásai:
  - a) A Ko-1, a Ká-1 és a Ká-2 építési övezetek főút menti területein:
    - aa) a Szabályozási terven közhasználat számára átadott magánterületi sávként jelölt területrészen az alábbiakat kell biztosítani: szervízút, járda és kerékpárút, zöldsáv,
    - ab) szervízút mellett tartalék parkolósáv kialakítható, zöld- illetve gyepbeton felülettel,
    - ac) az építési övezetekben megvalósuló létesítmények közműveinek elhelyezésére a közhasználat számára átadott magánterületi sáv igénybe vehető.
  - b) A Vt-7, Vt-8 és Vt-9 építési övezet területein:
    - ba) A Szabályozási terven az országos úttal párhuzamosan jelölt, közhasználat számára átadott magánterület járda és kerékpárút elhelyezésére is szolgál.

- bb) A Szabályozási terven a közhasználat számára átadott magánterületi sáv az országos út közműveinek elhelyezésére is szolgál.
- (6) Az Lf-5, Vi-6 építési övezetek menti, 8,5 m-nél keskenyebb szabályozási szélességű utcákban telken belül vendégparkolót kell biztosítani.

#### **45. Magánutak létesítésének előírásai**

55.§ (1) Magánút kialakításának feltétele:

- a) Beépítésre szánt területen: a legalább 12,0 m szabályozási szélesség megléte.
- b) Beépítésre nem szánt területen: a legalább 6,0 m szabályozási szélesség megléte.
- (2) A telkek megközelítésére szolgáló magánutat csak közforgalom számára megnyitott magánútként lehet kialakítani.
- (3) Magánterületen megvalósuló utak, parkolók létesítése, fásítása a közterületen megvalósuló utakra és parkolókra vonatkozó előírások szerint történhet.

#### **46. Zöldterületek előírásai (Zkk)**

56.§ (1) Zöldterületek az állandóan növényzettel fedett, a település klimatikus viszonyainak megőrzését, javítását, ökológiai rendszerének védelmét, a pihenést, testedzést szolgáló közterületek. Nagykovácsi zöldterületei közkertek (ZKk).

- (2) A **Zkk jelű** közkert övezetben az alábbiak helyezhetők el:
  - a) a dísz- és pihenőkert rendeltetéshez tartozó kertberendezési tárgyak, köztárgyak (különösen szobrok, szökőkutak, medencék),
  - b) rekreációt, testedzést szolgáló építmények (tornapálya, játszótér),
  - c) kerti építmények.
- (3) A Zkk jelű közkert övezetben épület nem helyezhető el.

#### **47. Erdőterületek (E)**

57.§ A közigazgatási területen található erdőterületek az építési használat, az elhelyezhető építmények szerint az alábbi övezetekre tagolódnak:

- a) védelmi erdőterület övezetei **Ev**,
- b) közjóléti erdőterület övezetei **Ek**

#### **48. Védelmi erdőterületek (Ev)**

- 58. § (1) Az Ev-1 jelű védelmi erdőterület övezetben építmények kizárólag a területek táji-, természeti értékeinek, természetes, természetközeli ökoszisztémáinak megőrzésével helyezhetők el. Az övezet területén épületek nem helyezhetők el.
- (2) Az Ev-1 jelű övezetben meglévő beépítés esetén, a földhivatali nyilvántartásban szereplő, valamint a meglévő használatbavételi, illetve fennmaradási engedéllyel rendelkező épületek, építmények felújíthatók, jó karban tartandók.

## 49. Közjóléti erdőterületek (Ek)

59. § (1) Az **Ek-1** jelű közjóléti erdőterület övezetben elhelyezhetők:

- a) az erdőgazdálkodás és a vadgazdálkodás építményei,
- b) az a) pont építményeiben elhelyezett szolgálati lakás,
- c) testedzést és turizmust szolgáló építmény, erdei tornapálya, kilátó,
- d) szabadtéri sportpályák,
- e) az oktatást, nevelést, ismeretterjesztést szolgáló építmények.

(2) Az **Ek-1** jelű övezetben meglévő beépítés esetén a földhivatali nyilvántartásban szereplő, valamint jogerős használatbavételi, illetve fennmaradási engedéllyel rendelkező épületek, építmények felújíthatók, jó karban tartandók, függőleges irányú bővítésük engedélyezhető. Vízszintes irányú bővítésük a terület jelenlegi beépítettségének növelése nélkül, épületbontás során felszabadult területnagyságnak megfelelő mértékig, annak helyén lehetséges, kivéve a 0139/2/f és a 139/2/g jelű alrészletek területét, ahol új építmény nem helyezhető el.

(3) Az **Ek-1** jelű közjóléti erdőterület övezetének részletes előírásai:

- a) beépítési mód: szabadon álló
- b) terepszint alatti beépítés kizárólag a terepszint feletti beépítés alatt, az övezetben megengedett terepszint feletti beépítettségnek megfelelően, egy szintben létesülhet,
- c) 20 ha-nál kisebb területű közjóléti erdőterület esetén:
  - ca) legnagyobb beépíthetőség terepszint felett: 0,03%
  - cb) legnagyobb beépíthetőség terepszint alatt: 0,03%
  - cc) szintterületi mutató: 0,0008 m<sup>2</sup>/ m<sup>2</sup>
  - cd) legnagyobb épületmagasság. 6,0 m, kivéve kilátó esetén.
- d) 20 ha-nál nagyobb területű közjóléti erdőterület esetén:
  - da) legnagyobb beépíthetőség terepszint felett: 0,75%
  - db) legnagyobb beépíthetőség terepszint alatt: 0,75%
  - dc) szintterületi mutató: 0,015 m<sup>2</sup>/ m<sup>2</sup>
  - dd) legnagyobb épületmagasság. 6,0 m, kivéve kilátó, illetve sport, játék céljára szolgáló műtárgy, építmény (pl. kalandpark és lombház építményei), amelyek létesítése esetén 6,0-nél nagyobb is lehet.

(4) Az **Ek-2** jelű közjóléti erdőterület övezetben épületek nem helyezhetők el. Az övezetben elhelyezhető egyéb építmények:

- a) erdőgazdálkodás és a vadgazdálkodás építményei,
- b) testedzést és turizmust szolgáló építmény, erdei tornapálya, kilátó,
- c) szabadtéri sportpályák,
- d) az oktatást, nevelést, ismeretterjesztést szolgáló építmények.

## 50. Mezőgazdasági területek (Má)

60.§ (1) A közigazgatási területen található mezőgazdasági területek az elhelyezhető építmények szerint az alábbi övezetekre tagolódnak:

- a) általános mezőgazdasági területek övezetei: **Má,**
- b) korlátozott használatú mezőgazdasági terület övezetei: **Mko.**

- (2) Mezőgazdasági területek övezeteiben lakóépületek nem helyezhetők el, ill. más rendeltetésű épületekben lakás nem alakítható ki.
- (3) Mezőgazdasági területeken
- a) épületet a közút tengelyétől számított 15 m-es, de a közterületi vagy magánúti telekhatártól legalább 10 m-es, az oldalsó és a hátsó telekhatároktól számított 5 m-es sávban elhelyezni nem lehet,
  - b) külterületen általános esetben kerítés a földrészlet közterületi határvonalán, a térszerkezeti jelentőségű földutak mellett legalább 12 m-es szabályozási szélesség megtartásával, a földutak tengelyétől mért min. 6-6 m távolságra létesíthető,
  - c) terepszint alatti beépítés nem megengedett,
  - d) az épületek padlószintje az eredeti terephez képest 1,0 m-nél nagyobb mértékben nem emelhető ki,
  - e) lakókocsi, lakókonténer, egyéb mobil jellegű építmény a mezőgazdasági területeken még átmenetileg sem helyezhető el,
  - f) nyilvános illemhelyek nem helyezhetők el,
  - g) a mezőgazdasági létesítményeknél keletkező szennyvizet szennyvízcsatorna hálózaton kell elvezetni, vagy közműpótló zárt tározóban kell gyűjteni. A szennyvizet szennyvízszállító tartálykocsival kell eltávolítani és hatósági engedéllyel rendelkező gyűjtőhelyen kell leüríteni.
- (4) Az övezeti előírások szerint be nem építhető mezőgazdasági terület övezetében meglévő beépítés esetén a földhivatali nyilvántartásban szereplő, valamint jogerős használatbavételi, illetve fennmaradási engedéllyel rendelkező épületek, építmények felújíthatók, jó karban tarthatók. Független, illetve vízszintes irányú bővítésük, ill. épületbontás során újraépítésük nem engedélyezhető.
- (5) Mezőgazdasági területek övezeteiben birtokközpont nem alakítható ki.

## **51. Má jelű általános mezőgazdasági területek övezete**

61.§ (1) Az **Má-1** jelű övezet részletes előírásai:

- a) Az övezetben az alábbi rendeltetések és az azokat szolgáló alábbi épületek, építmények helyezhetők el:
  - aa) a növénytermesztés, az állattenyésztés és az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás, tárolás, szolgáltatás építményei,
  - ab) agrárturizmushoz kapcsolódó építmények,
  - ac) növénykutatást szolgáló épület és
  - ad) a fenti rendeltetésekhez tartozó iroda.
- b) Má-1 jelű övezetben egy telken több épület is elhelyezhető.
- c) Má-1 jelű övezet részletes előírásai:
  - ca) beépíthető és kialakítható legkisebb telekterület: 5 000 m<sup>2</sup>
  - cb) legnagyobb beépíthetőség terepszint felett: 1%
  - cc) legnagyobb épület magasság: 4,5 m
  - cd) az övezet területén épületek és egyéb építmények — kerítés kivételével — a Nagykovácsi út és az attól déli irányban mért 300 m, ill. a közigazgatási határ és az attól nyugati irányban számított 100 m által lehatárolt területen helyezhetők el.

- (2) Az **Má-2** jelű övezet részletes előírásai:
- a) Az **Má-2** jelű övezetben épületek nem helyezhetők el, terepszint alatti beépítés nem megengedett.
  - b) Az **Má-2** jelű övezetekben a kialakítható legkisebb telekterület: 5 000 m<sup>2</sup>
  - c) A terület belterületbe vonását és művelési ágból való kivonását, ütemezetten, a mezőgazdasági terület tényleges igénybevételének megfelelően kell engedélyezni.

## **52. Mko jelű korlátozott használatú mezőgazdasági területek övezete**

62.§ Az Mko jelű korlátozott használatú mezőgazdasági területbe a táji-, természetvédelmi okokból érzékeny, védendő tájhasználatú mezőgazdasági területek tartoznak.

63.§ (1) Az **Mko-1** jelű övezet részletes előírásai:

- a) Az övezetben a kialakítható legkisebb telekterület: 5 000 m<sup>2</sup>.
- b) Az övezetben nem helyezhető el olyan építmény, amely a jelenlegi állapotot rontja, a meglévő növényállományt, ökoszisztémákat és egyéb természeti képződményeket veszélyezteti, a tájkép jellegét megváltoztatja. A kialakult tájhasználatot megváltoztatni kizárólag a természeti állapothoz közelítés érdekében szabad.
- c) Az övezetben épületek nem helyezhetők el.

(2) Az **Mko-2** jelű övezet részletes előírásai:

- a) Az övezetbe Nagykovácsi hagyományos gyümölcsstermesztési kultúrájának megőrzése érdekében az ún. Körtés ingatlanjai tartoznak.
- b) Az övezet részletes előírásai:
  - ba) beépíthető legkisebb telekterület: 10 000 m<sup>2</sup>,
  - bb) kizárólag gazdasági rendeltetésű, terepszint alatti építmény (teljes szintterületen földdel fedetten) helyezhető el,
  - bc) egy telken egy építmény helyezhető el,
  - bd) kialakítható legkisebb telekterület: 10 000 m<sup>2</sup>,
  - be) legnagyobb beépíthetőség terepszint felett: 0%
  - bf) legnagyobb beépíthetőség terepszint alatt: 2%.

## **53. Vízgazdálkodási területek (V)**

64.§ (1) A település vízgazdálkodási övezetei a V jelű vízmedrek, árkok.

- (2) A vízgazdálkodási területek övezetébe tartoznak az OTÉK vonatkozó előírásai szerinti területek:
  - a) a patakok, erek medrei és mélyfekvésű ártéri vízparti sávjai,
  - b) a közcélú nyílt csatornák medre és partja a vízgazdálkodási területként szabályozott szélességben,
  - c) a források és védőterületeik, ahol építményt elhelyezni csak a külön jogszabályokban foglaltak szerint lehet.
- (3) A vízgazdálkodási területek övezetét érintő bármilyen építési munkát folytatni, területet hasznosítani csak az építési engedélyhez beszerzett vízjogi engedély alapján lehet.

#### **54. Természetközeli területek (Tk)**

- 65.§ (1) Az övezetbe az Ördögárok patak medrét kísérő, Remeteszőlőstől délre lévő mélyfekvésű rét, értékes vizes élőhely tartozik.
- (2) Az övezetben nem helyezhető el olyan építmény, amely a jelenlegi állapotot rontja, a meglévő növényállományt, ökoszisztémákat és egyéb természeti képződményeket veszélyezteti, a tájkép jellegét megváltoztatja. A kialakult tájhasználatot megváltoztatni kizárólag a természeti állapothoz közelítés érdekében szabad.
- (3) Természetközeli terület övezeteiben épületek nem helyezhetők el.

#### **55. Különleges beépítésre nem szánt terület**

- 66.§ (1) Különleges beépítésre nem szánt területek övezetei a használatuk és rajtuk elhelyezhető építmények különlegessége, a környezetre gyakorolt jelentős hatások, illetve a környezettel szembeni védelmi igényük miatt a következők:
- (2) Különleges beépítésre nem szánt terület:
- |                                   |      |
|-----------------------------------|------|
| a) burkolt köztér - főtér terület | KbKt |
| b) sport terület                  | KbSp |
| c) bányászattal érintett terület  | KbB  |

#### **56. Különleges beépítésre nem szánt - burkolt köztér - főtér KbKt jelű övezet**

67.§ A **KbKt** jelű övezet előírásai az alábbiak:

- a) Az övezetben az alábbi építmények helyezhetők el:
- aa) a szabadtéri rendezvények ideiglenes építményei (pl: színpad), épületei
  - ab) művészeti alkotás, díszkút építménye.
- b) Az övezetben a beépítés mértéke: 0 %
- c) Az övezetben a zöldfelület legkisebb mértéke: 20%

#### **57. Különleges beépítésre nem szánt - sport - lovarda KbSp jelű övezet**

68.§ A **KbSp** jelű övezet előírásai az alábbiak:

- a) A KbSp jelű övezet a lovarda területe.
- b) Az övezetben sportcélú lótarás megengedett, az erre szolgáló meglévő épület, építmény megtartható, felújítható, függőleges és vízszintes irányú bővítés, valamint rendeltetésváltás nem lehetséges.

#### **58. Különleges beépítésre nem szánt - felhagyott bányaterület KbB jelű övezet**

69.§ A **KbB** jelű övezet előírásai az alábbiak:

- a) A KbB jelű övezet a felhagyott bányaterület övezete.
- b) Az övezetben épület, építmény nem helyezhető el.

**XI. Fejezet**  
**Záró rendelkezések**

70. § (1) E rendelet a kihirdetését követő 30. napon lép hatályba.

- (2) Jelen rendelet rendelkezéseit a hatályba lépést követően indított ügyekben kell alkalmazni.
- (3) Hatályát veszti a helyi építési szabályzatról szóló 19/2009. (IX.01.) KT sz. rendelet.

Nagykovácsi, 2019. .... .

.....  
Kiszelné Mohos Katalin  
polgármester

.....  
Papp István  
jegyző

**1. melléklet a .../2018. (.....) önkormányzati rendelethez**

SZT jelű szabályozási terv



## 2.melléklet a .../2018. (.....) önkormányzati rendelethez

### AZ ÉPÍTÉS IRÁNYELVEI

a Szabályozási terven a „bányaművelésből adódó korlátozás I., II. és III. építési övezetek”-re meghatározott veszélyességi övezetekben elhelyezhető épületek műszaki- és szerkezeti kialakításhoz és méretezéséhez, amennyiben külön geotechnikai szakvélemény nem készül.

(Újpest BAUPLAN Kft., 1997. c. dokumentum)

<p>ÚJPESTI BAUPLAN Kft. 1042 B u d a p e s t Petőfi u. 20.</p> <p>Msz: 190/97-34</p> <p>Nagykovácsi környezetében korábban aláfajtott terület építési irányelvei</p> <p>Budapest, 1997. október hó</p>	<p>ÚJPESTI BAUPLAN Kft 1042 B u d a p e s t Petőfi u. 20.</p> <p>Msz: 190/97-34</p> <p><b>TARTALOMJEGYZÉK</b></p> <ol style="list-style-type: none"><li>1. Előzmények, kiindulási adatok</li><li>2. A prognosztizált felszíni mozgáselemek alapján lehatárolt területek</li><li>3. Épületek építési irányelvei, a kijelölt építési övezeteken<ol style="list-style-type: none"><li>3.1 Talajmechanikai és alapozási irányelvek</li><li>3.2 Felszíni és szennyvíz elvezetés</li><li>3.3 I. építési övezet</li><li>3.4 II. építési övezet</li><li>3.5 III. építési övezet</li></ol></li></ol> <p><u>Melléklet:</u></p> <p>1:2880 méretarányú térkép az építési övezetek megjelölésével /3 db rajz/</p>
--	--

## I. ELŐZMÉNYEK, KIINDULÁSI ADATOK

Az Észak-Dunántúli Bányavagyon-Hasznosító Rt megbízására elkészítettük Nagykovácsi, korábban folytatott bányászati tevékenység által érintett területének építési irányelvét.

Az irányelvek meghatározása a Miskolci Egyetem Bányászati és Geotechnikai Tanszéke által, "Nagykovácsi környezetében korábban keletkezett aláfajtott terület értékelése építés szempontjából" című szakértői tanulmánya alapján készült.

Az építési irányelvek az épületek tervezés

- előkészítésére,
- a szerkezet védelmére vonatkoznak.

A bányászati szakvélemény a bányaművelési és kataszteri térképek, valamint a geotechnikai adottságok alapján meghatározta a bányaművelés hatására létrejött és prognosztizált mozgáselemeket. Ennek figyelembevételével 1:2880 méretarányú térképen, a bánya hatásvonalán belül /"A" és "B" jelölésű vonallal/ három részre osztotta a kérdéses területet. Ezen kívül a külszínre nyíló bányatérsegeknél védődíombokat jelölt ki. /mellékelt 1:2880 méretarányú térkép/

## A PROGNOSZTIZÁLT FELSZÍNI MOZGÁSELEMEK ALAPJÁN LEHATÁROLT TERÜLETEK

A telepvastagság, tömedékelési hatások és közetparaméterek függvényében a bányászati szakvélemény megadta a telep mélységek kritikus értékeit, az építményekre megengedhető görbületi és megnyúlási értékek figyelembevételével.

A fentiek alapján lehatárolásra kerültek azok a területek melyek megfelelő korlátozás mellett beépíthetők.

- A "B" vonaltól Délre a hatásvonalig, általunk I. építési övezetnek jelölt terület.
  - Az "A" és "B" vonal közötti térség, általunk II. építési övezetnek jelölt terület.
  - Az "A" vonaltól Északra a hatásvonalig, valamint a külszínre nyíló bányatérsegeknél kijelölt védődídomon belüli terület általunk III. építési övezetnek jelölt terület.
- A mellékelt 1:2880 méretarányú helyszínrajzon jelöltük az egyes építési övezeteket.

### 3. ÉPÜLETEK TERVEZÉSI ÉS ÉPÍTÉSI IRÁNYELVEI A KIJELÖLT ÉPÍTÉSI ÖVEETEKEN

#### 3.1. Talajmechanikai, alapozási irányelvek

Talajmechanikai vizsgálat mindhárom építési övezetnél szükséges.

#### - Talajfeltáró fúrások száma

Építményenként legalább 3 db fúrás készítenendő, az építményen kívüli háromszög alakban telepítve, és egy db fúrás az épület alapterületén belül. Amennyiben a 4 db fúrás alapján a talajrétegződés nem azonos, vető, vagy rétegdőlés, kiékelődés meghatározására, további furat telepítése szükséges.

#### - Talajfeltáró fúrások mélysége

A furatok mélysége legalább a terepszinttől mért alapozási mélység háromszorosa. Pl. térfogatváltató agyagtalaj esetén a terepszint alatti alapozási mélység minimálisan 2,0 m, így a feltáró fúrás mélysége 6,0 m.

- A síkalapok határteherbírását az érvényben lévő MSZ 15004 számú szabvány szerint kell meghatározni.

- A kérdéses területre vonatkozó külön előírás a sávalapok alapozási mélységre vonatkozóan, a lineáris zsugorodási  $Zs_1$  érték alapján.

-  $Zs_1 < 5\%$  nem térfogatváltató, a terepszinttől mért alapozási mélység az építési gyakorlat szerinti 1,0 m.

-  $Zs_1 = 5-10\%$  kismértékben térfogatváltató, terepszint alatti alapozási mélység: min. 1,50 m.

-  $Zs_1 > 10\%$  térfogatváltató, terepszint alatti alapozási mélység: min. 2,00 m.

#### 3.2. Felszíni- és szennyvízelvezetés

- A felszínen lefolyó csapadékvizet az építménytől távol kell tartani, ill. elvezetéséről gondoskodni kell. Az épület körüli járda a terep felé legalább 3 % eséssel készüljön. A járda épülethez csatlakoztatása és dilatációi, hézagmentes zárással, bitumen kiöntéssel készüljenek. Csatornázatlan területen csak zárt rendszerű szennyvíztároló készíthető.

#### 3.3. I. Építési övezet /Helyszínrajzon zölddel jelölt terület/

A "B" vonaltól Délre a hatásvonalig terjedő területen 20,0 m-nél kisebb hosszú földszintes épület,

vagy 10,0 m-nél nem nagyobb hosszúságú, kétszintes épület építhető az érvényben lévő előírások és a talajmechanikai javaslat alapján. Mindkét esetben az alap felső szintjén és a földem szinten a főfalaknál, szokványos vasbeton koszorú építése szükséges.

A 20,0 m-nél nagyobb hosszúságú földszintes épületek, megerősített kivitelben építhetők. A megerősítés - a teherviselő főfalaknál - alap felső és földem szintjén készülő koszorúgerendával történhet. A vasbeton koszorúgerenda minimális mérete 25 cm szélesség, 35 cm magasság. Beton minősége C. 12. Betonacél keresztmetszet alsó, felső acélnál minimum 6-6 cm2. Betonacél minőség B.50.36. A válaszfalak vasalt betonlapra helyezendők.

3.4. II. építési övezet /helyszínrajzon kékkkel jelölt terület/

Az "A" és "B" vonal közötti területen 10,0 m-nél kisebb hosszú földszintes épület kivitelezhető, az érvényben lévő előírások és a talajmechanikai javaslat alapján. A főfalaknál az alap felső szintjén és a földem szinten szokványos vasbeton koszorú építése szükséges.

10,0 m és 20,0 m közötti földszintes épülethossz esetén az alap felső szintjén - a teherviselő fő-

falaknál - vasbeton koszorúgerendát kell készíteni. A koszorú szélessége minimum 25 cm, magassága minimum 40 cm. Betonminőség C.12. Betonacél B.50.36. minőségű, alul-felül 8-8 cm2.

Az acélbetétek szerelését az érvényben lévő MSZ 15022/7 "Vasbetonszerkezetek szerkeztési előírásai" szerint kell készíteni.

A földem az érvényben lévő MSZ 15021/1 és MSZ 15022/1 szerint méretezett monolit vasbeton lemezzel készülhet.

A válaszfalak alapja vasalt beton.

3.5. III. építési övezet /helyszínrajzon pirossal jelölt terület/

Az "A" vonal és hatásvonal közötti területen, valamint a külszínre nyíló bányatérsegeknél kijelölt védőidomon belüli területen a legnagyobb a veszélyeztetettség. Ezen a területen 10,0 m-nél nem hosszabb, földszintes épületek építhetők megerősített kivitelben.

A megerősítés vasbeton gerendarács, alappal, vagy vasbeton lemezzel készülhet.

A talajmechanikai szakvélemény alapján, és  $g = 0,5 \text{ km}^{-1}$  térszínigörbületre méretezett rács-, vagy lemezalap alkalmazásával épület a 10,0 m-nél nem hosszabb épület.

A rugalmas ágyazású gerendarács méretezése u.n. "E" módszerrel történhet. Az "E" módszer olyan feszültségeloszlást feltételez, amely esetén az alap lehajlási felülete az altalaj süllyedés vonalával jól egyezik.

A rugalmas ágyazású lemez méretezése "C" módszerrel történhet.

Az övezeti határvonalon lévő ingatlanok beépítésére a szigorúbb előírások irányadók. Pl. a II. és III. övezeti határvonalon lévő ingatlanokra a III. övezetre vonatkozó előírások érvényesek.

A feltárt és hatástanított külszíni nyílás fedlapjától számított 5,0 m-en belül semmiféle építmény nem kerülhet.

#### 4. AJÁNLÁS A MÁR MEGLÉVŐ ÉPÜLETEK ÁLLAGMEGŐVÁSÁRA

A három övezeti területen már meglévő épületek fokozott karbantartást igényelnek.

A felszíni vízvezetést biztosítani kell a 3.2. pontnál leírtak szerint.

Csatornázott utcákban minden épület szennyvizét a hálózatba be kell kötni. Csatornázatlan helyeken, csak zárt rendszerű szennyvíztároló készülhet.

Újpesti Bauplan  
Tervező, Főalkotó és Kivitelező

KFT.



Sávolyi István

szakértő, vezetőtervező

B-K, SZT-1-01-0758

### 3. melléklet a .../2018. (.....) önkormányzati rendelethez

#### Országos műemlékvédelem alatt álló objektumok, építészeti emlékek

(A Miniszterelnökség Kulturális Örökségvédelemért Felelős Helyettes Államtitkárság Nyilvántartási Hatósági Osztálya által 2018. július 10-én kiadott adatszolgáltatás.)

Kossuth u. 111.	Római sírkövek	Műemlék	128
Kossuth u.	Római katolikus templom	Műemlék	129
Kossuth u. 111.	Római katolikus plébániaház	Műemlék	128
Kossuth u. 2.	Teleki-Tisza-kastély (Nevelőotthon)	Műemlék	307

### 4. melléklet a .../2018. (.....) önkormányzati rendelethez

#### Országos műemlékvédelem alatt álló területek – műemléki környezet

(A Miniszterelnökség Kulturális Örökségvédelemért Felelős Helyettes Államtitkárság Nyilvántartási Hatósági Osztálya által 2018. július 10-én kiadott adatszolgáltatás.)

Kossuth u.	Római katolikus templom ex-lege műemléki környezete	Műemléki környezet	128, 426, 134, 130/7, 130/15, 130/14, 425, 424/1, 414, 306
	Teleki-Tisza-kastély (Nevelőotthon) ex-lege műemléki környezete	Műemléki környezet	0122, 306, 308, 309, 310, 084/71, 084/70, 084/69, 084/68, 082/1, 082/8, 082/9, 082/6, 305/8, 305/7, 4352/1, 290, 284, 281/1, 277, 276, 275, 268/1, 268/2, 259, 258, 919/1, 918, 917, 916, 915, 914, 913, 912, 910/2, 910/1, 904, 903, 902, 901, 900, 897, 896, 335, 313, 312, 311
	Római katolikus plébániaház ex-lege műemléki környezete	Műemléki környezet	129, 130/14, 306, 414, 127/5, 429, 428, 427, 455

### 5. melléklet a .../2018. (.....) önkormányzati rendelethez

#### A település közútjainak tervezési osztályba sorolása

(Út 2-1.201:2008 (e-UT\_03\_01\_11) Útügyi Műszaki Előírás szerint):

11104j. bekötőút: K.V.C, B.V. b-D

helyi gyűjtőutak: B.V. c-D.

helyi kiszolgáló (lakó) utak: B.VI. d-D.

önálló kerékpárutak: K.VII., B.VII.

önálló gyalogutak: K.VIII., B.VIII.

helyi külterületi utak: K.VI.

## 6. melléklet a .../2018. (.....) önkormányzati rendelethez

### Régészeti lelőhelyek jegyzéke

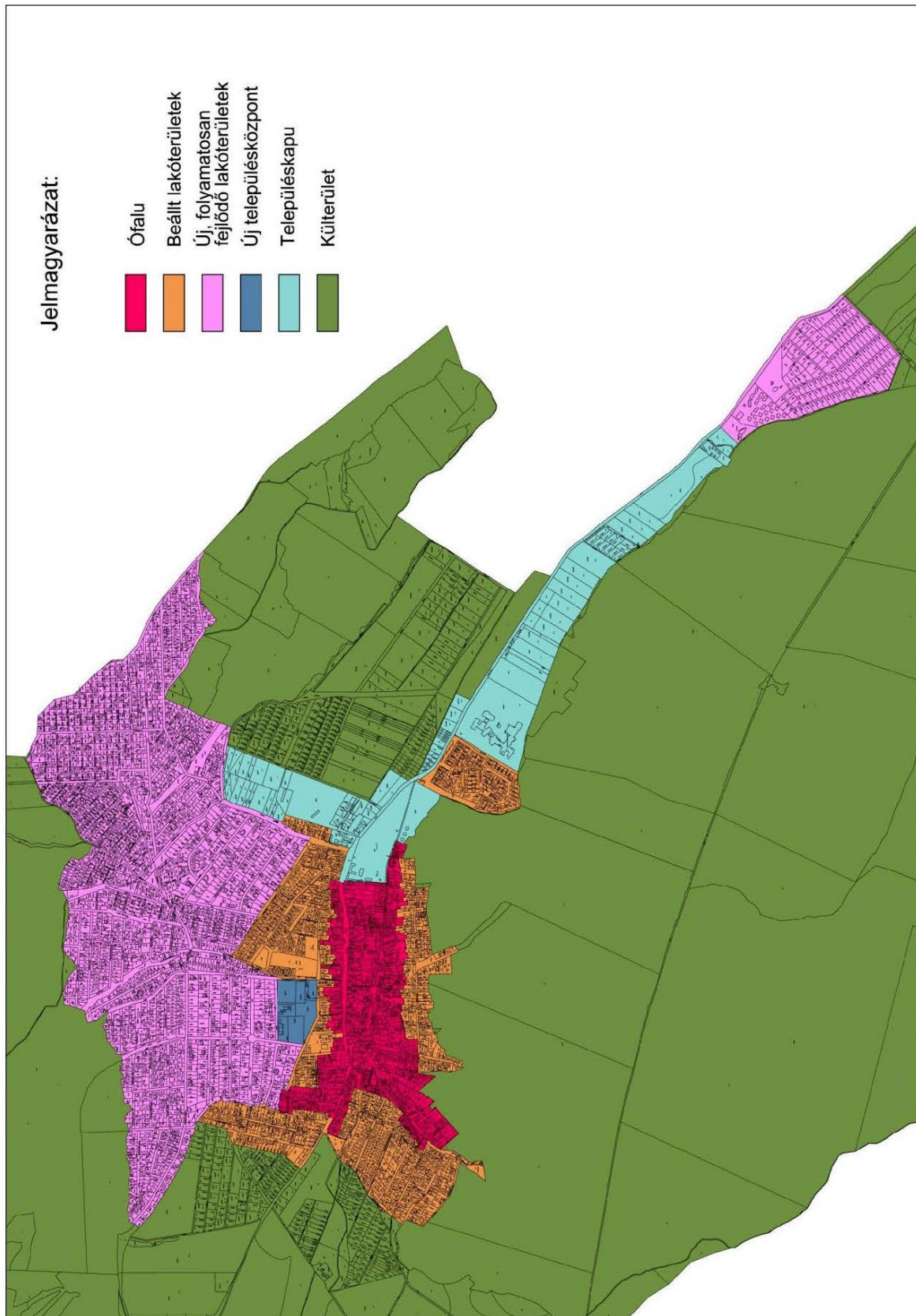
(A Miniszterelnökség Kulturális Örökségvédelemért Felelős Helyettes Államtitkárság Nyilvántartási Hatósági Osztálya által 2018. július 6-án kiadott adatszolgáltatás)

település	lelőhely-szám	név	HRSZ
Nagykovácsi	2	Bildstockacker	0122, 0121/23, 0121/24, 0124/44, 0124/43, 0124/42, 0124/23, 0121/25, 0121/26, 0121/27, 0121/28, 0124/2, 0125/10, 0124/27, 0124/26, 0125/11, 0125/12, 0125/13, 0121/29, 0125/9, 0125/14, 0125/6, 0125/7, 0126/1, 0124/25, 0127/6, 0127/5, 0125/8, 0121/36, 0124/3, 4803, 4804, 0124/52, 0124/53
Nagykovácsi	4	Hidegkúti úti dűlő	084/24, 084/47, 084/17
Nagykovácsi	5	Kőbánya	0104/1
Nagykovácsi	6	Remete-barlang	0102
Nagykovácsi	7	Szőlőhegy	1249, 1251, 1252, 1253, 1257, 1258, 1259, 1260, 1255, 1250, 1254
Nagykovácsi	8	Erdő utca	958/1, 958/3, 958/2, 957, 804/1, 804/2, 805, 809, 0171
Nagykovácsi	9	Belterület	414, 415, 421, 422, 424/1, 425, 410, 306, 411, 412, 413, 409, 423
Nagykovácsi	10	Bánya-oldal	042/50, 042/55, 042/46, 042/52, 042/53, 042/54, 042/48, 042/47
Nagykovácsi	11	Remete-hegyi 14. sz. barlang	0102
Nagykovácsi	12	Kossuth Lajos utca 1	308, 309, 316, 317, 318/2, 318/1, 321, 324, 310
Nagykovácsi	13	Rákóczi Ferenc utca	4077, 4045, 4078, 567/2, 567/1, 568, 4080, 4079, 566/1, 565/1, 563, 564, 565/2, 566/2, 561, 4030, 4057, 4042, 4019, 4044, 4043
Nagykovácsi	14	Remete-völgyi Felső-barlang	0102
Nagykovácsi	15	Amerikai Iskola	920/117, 0122, 4684
Nagykovácsi	16	Kossuth Lajos u. 113	306, 101, 116/2
Remeteszőlős	1	Brunnenacker	709, 684, 676, 677, 084/225, 084/38, 084/226, 084/227, 084/61, 0118/3, 084/45, 084/57, 084/46, 084/56, 084/58, 084/59, 084/60, 084/55, 084/36, 084/221, 084/218, 084/222, 084/224, 084/217, 084/213, 084/214, 084/210, 084/54
Remeteszőlős	2	Remete-hegyi-rétek	0105/82, 0135/107, 0135/38, 0135/179, 0135/180, 0135/181, 0135/106, 0135/32, 0135/44, 0135/43, 0135/42, 0135/190, 0135/189, 0135/37, 0135/187, 0135/188, 0135/36, 0135/33, 0135/45, 0135/183, 0135/182, 0135/34, 0135/173, 0138, 0122, 28, 42, 29, 31, 33, 37, 38, 35, 27, 30, 36, 43, 26, 1, 25, 24, 34, 32, 20, 19, 210, 202, 208, 203, 211, 209, 201, 39, 40, 21, 204, 212, 0135/177, 0135/176, 0135/178

7. melléklet a .../2018. (.....) önkormányzati rendelethez

**Nagykovácsi Nagyközség teljes közigazgatási területének településképet meghatározó területeinek lehatárolása**

Nagykovácsi Településképeinek védelméről szóló 28/2017.(XII.18.) önk. rendeletének 1.melléklete





8. melléklet a .../2018. (.....) önkormányzati rendelethez

Mintakeresztmetszelvek

